

PLANO DIRETOR MUNICIPAL

MARVÃO

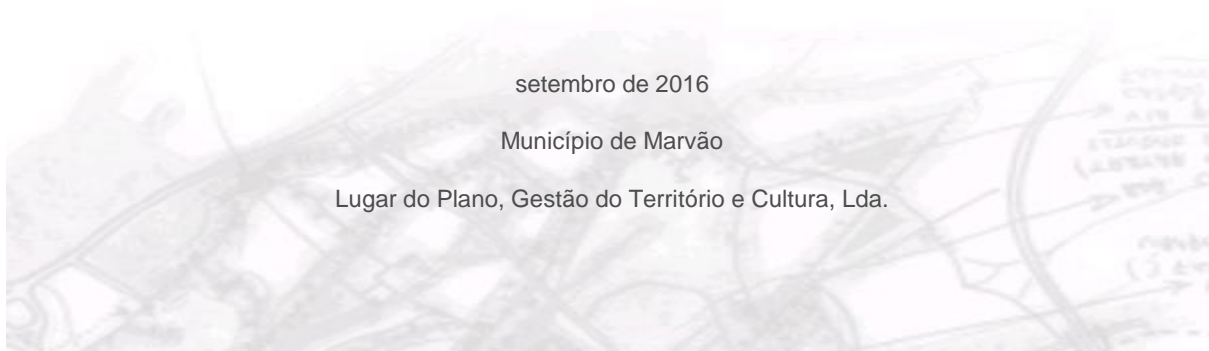
Regulamento



setembro de 2016

Município de Marvão

Lugar do Plano, Gestão do Território e Cultura, Lda.





ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	8
Artigo 1º. Objeto e âmbito territorial.....	8
Artigo 2º. Objetivos estratégicos.....	8
Artigo 3º. Composição do plano.....	8
Artigo 4º. Definições.....	9
TÍTULO II. SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA.....	9
Artigo 5º. Identificação.....	9
TÍTULO III. SISTEMAS TERRITORIAIS-SALVAGUARDAS.....	13
CAPÍTULO I. SISTEMA AMBIENTAL.....	13
Artigo 6º. Identificação.....	13
Artigo 7º. Áreas Classificadas.....	13
Secção I. ZONAS INUNDÁVEIS E OUTRAS ÁREAS SUJEITAS A RISCOS NATURAIS.....	15
SUB-SECÇÃO I. ZONAS INUNDÁVEIS.....	15
Artigo 8º. Identificação.....	15
Artigo 9º. Regime.....	15
SUB-SECÇÃO II. RISCO DE INCÊNDIO (PERIGOSIDADE DE INCÊNDIOS FLORESTAIS) E ÁREAS FLORESTAIS PERCORRIDAS POR INCÊNDIOS.....	16
Artigo 10º. Perigosidade de Incêndios Florestais e Áreas Florestais Percorridas Por incêndios.....	16
SUB-SECÇÃO III. Classificação Acústica.....	16
Artigo 11º. Zonas Acústicas Mistas.....	16
CAPÍTULO II. SISTEMA PATRIMONIAL.....	17
Artigo 12º. Identificação.....	17
Artigo 13º. Regime Património Classificado.....	17
Artigo 14º. Sítios e Achados Arqueológicos.....	17
Artigo 15º. Património Cultural.....	18
TÍTULO IV. USO DO SOLO.....	18



CAPÍTULO I. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO.....	18
Artigo 16º. Classes e Categorias de Uso do Solo.....	18
Artigo 17º. Solo rústico	19
Artigo 18º. Solo Urbano	20
Artigo 19º. Tipologias dos usos do solo.....	20
CAPÍTULO II. DISPOSIÇÕES COMUNS AOS SOLOS RÚSTICO E URBANO	21
Artigo 20º. Compatibilidade de usos e atividades.....	21
Artigo 21º. Construções existentes.....	21
Artigo 22º. Infraestruturas.....	22
TÍTULO V. SOLO RÚSTICO.....	23
CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	23
Artigo 23º. Princípios	23
Artigo 24º. Regime de Edificabilidade no solo rústico.....	23
Artigo 25º. Edificação isolada	24
CAPÍTULO II. EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS E EQUIPAMENTOS DE RECREIO E LAZER.....	26
Artigo 26º. Empreendimentos turísticos Isolados	26
Artigo 27º. Condições de implementação.....	27
Artigo 28º. Equipamentos de recreio e lazer.....	28
CAPÍTULO III. ESPAÇOS AGRÍCOLAS.....	29
Secção I. Regime geral	29
Artigo 29º. Disposições gerais	29
Secção II. Espaços Agrícolas de Produção	29
Artigo 30º. Identificação.....	29
Artigo 31º. Regime de ocupação	29
Artigo 32º. Regime de edificabilidade	31
Secção III. Outros Espaços Agrícolas.....	32
Artigo 33º. Identificação.....	32
Artigo 34º. Regime de ocupação	32



Artigo 35º. Regime de edificabilidade	32
CAPÍTULO IV. ESPAÇOS FLORESTAIS	33
Secção I. Regime geral	33
Artigo 36º. Identificação	33
Artigo 37º. Disposições Gerais	34
Artigo 38º. Regime de ocupação	34
Secção II. ESPAÇOS FLORESTAIS Condicionados I E II	34
Artigo 39º. Identificação	34
Artigo 40º. Regime de edificabilidade	35
Secção III. ESPAÇOS FLORESTAIS Múltiplos I e II	35
Artigo 41º. Identificação	35
Artigo 42º. Regime de edificabilidade	36
CAPÍTULO V. ESPAÇOS DE EXPLORAÇÃO DE RECURSOS ENERGÉTICOS E GEOLÓGICOS	36
Artigo 43º. Identificação e regime	36
CAPÍTULO VI. ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS	37
Secção I. Regime Geral	37
Artigo 44º. Identificação, caracterização e usos	37
Artigo 45º. Atividades interditas e condicionadas	38
Artigo 46º. Atividades interditas e condicionadas da Conservação e Valorização II.....	40
CAPÍTULO VII. AGLOMERADOS RURAIS.....	41
Artigo 47º. Identificação, caracterização e usos	41
CAPÍTULO VIII. ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA	43
Artigo 48º. Identificação, caracterização e usos	43
CAPÍTULO IX. ESPAÇOS CULTURAIS.....	44
Artigo 49º. Identificação e caracterização.....	44
Artigo 50º. Usos.....	44
Artigo 51º. Regime de edificabilidade	45
Artigo 52º. Outros Espaços Culturais	45



CAPÍTULO X. ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA	45
Artigo 53º. Identificação e caracterização.....	45
Secção I. Conjunto Turístico	46
Artigo 54º. Identificação, caracterização e regime.....	46
Secção II. Estabelecimento Hoteleiro	46
Artigo 55º. Identificação, caracterização e regime.....	46
Secção III. Zona de Merendas e Nicho de Romagem	47
Artigo 56º. Identificação, caracterização e regime.....	47
Secção IV. Zona de Recreio e Lazer e Respetivos Apoios	47
Artigo 57º. Identificação, caracterização e regime.....	47
TÍTULO VI. SOLO URBANO	48
Artigo 58º. Princípios	48
CAPÍTULO I. SOLO URBANO	48
Secção I. Disposições Gerais	48
Artigo 59º. Identificação e Caracterização.....	48
Artigo 60º. Regime de Edificabilidade.....	49
Secção II. Espaços Centrais	49
Artigo 61º. Identificação, caracterização e usos	49
Artigo 62º. Regime de Edificabilidade.....	50
Artigo 63º. Estacionamento	51
Secção III. Espaços Habitacionais	52
Artigo 64º. Identificação, caracterização e usos	52
Artigo 65º. Regime de Edificabilidade.....	53
Secção IV. Espaços de Atividades Económicas.....	54
Artigo 66º. Identificação, caracterização e usos	54
Secção V. Espaços Verdes.....	56
Artigo 67º. Identificação, caracterização e usos	56



Secção VI. Espaços Urbanos de Baixa Densidade	57
Artigo 68º. Identificação, caracterização e usos	57
Artigo 69º. Regime de edificabilidade	57
Secção VII. ESPAÇOS URBANOS DE USO ESPECIAL	57
Artigo 70º. Identificação	57
Artigo 71º. Edificabilidade	58
Artigo 72º. Equipamentos	58
TÍTULO VII. INSTALAÇÃO POSTOS DE ABASTECIMENTO PÚBLICO DE COMBUSTÍVEIS... 59	
Artigo 73º. Instalação	59
TÍTULO VIII. EMPREENDIMENTOS DE CARÁTER ESTRATÉGICO	59
Artigo 74º. Definição	59
Artigo 75º. Procedimento	60
Artigo 76º. Regime	61
TÍTULO IX. MOBILIDADE E TRANSPORTES.....	61
CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	61
Artigo 77º. Identificação	61
Artigo 78º. Regime	62
Artigo 79º. Espaços Canais	62
CAPÍTULO II. PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO	62
Artigo 80º. Estacionamento	62
Artigo 81º. Dispensas e isenções de dotações de estacionamento.....	65
TÍTULO X. PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO.....	66
CAPÍTULO I. EXECUÇÃO DO PLANO.....	66
Artigo 82º. Zonamento Operativo	66
Artigo 83º. Execução em Solo Urbano	66
Artigo 84º. Execução em Solo Rústico	66
CAPÍTULO II. PROGRAMAÇÃO	67
Artigo 85º. Programação estratégica das intervenções urbanísticas.....	67



Artigo 86º. Programação operacional	67
CAPÍTULO III. ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA, INFRAESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	68
Artigo 87º. Parâmetros de dimensionamento	68
CAPÍTULO IV. CRITÉRIOS PEREQUATIVOS.....	69
Artigo 88º. Objetivos e âmbito de aplicação	69
Artigo 89º. Mecanismos de perequação	70
Artigo 90º. Aplicação dos mecanismos de perequação.....	70
TÍTULO XI. DISPOSIÇÕES FINAIS	71
Artigo 91º. Legalizações de construções não licenciadas	71
Artigo 92º. Demolição de Edifícios.....	72
Artigo 93º. Integração e transformação de preexistências	73
Artigo 94º. Regime transitório	74
Artigo 95º. Norma Revogatória	75
Artigo 96º. Entrada em Vigor	75



TÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º.

Objeto e âmbito territorial

1. O Plano Diretor Municipal de Marvão, adiante designado por Plano, de que o presente Regulamento faz parte integrante estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo na sua área de intervenção, delimitada na Planta de Ordenamento.
2. O Plano é aplicável à totalidade do território Municipal, conforme definido na Planta de Ordenamento, à escala de 1/25.000.

Artigo 2º.

Objetivos estratégicos

Constituem objetivos estratégicos do Plano o desenvolvimento dos seguintes eixos:

- a. Contribuir para a afirmação de Marvão enquanto território com valores elevados de património natural, cultural e paisagístico, assegurando a sua proteção, nomeadamente nas áreas consideradas prioritárias para a conservação da natureza, de modo a constituir-se um destino atrativo para viver e visitar;
- b. Contrariar o progressivo despovoamento dos territórios do interior, de baixa densidade, promovendo a afirmação de sinergias locais que a condição natural e humana lhes confere;
- c. Afirmar os valores identitários locais no contexto regional e nacional;
- d. Promover a reabilitação e regeneração dos tecidos urbanos e valores culturais e patrimoniais;
- e. Desenvolver e afirmar o potencial desenvolvimento económico que a condição de potencial destino turístico lhe confere, quer pela via da valorização dos seus recursos endógenos no domínio do ambiente e recursos naturais, do património natural e edificado, a gastronomia, quer enquanto meio de desenvolvimento local e regional pelo potencial de atração e de desenvolvimento de novas atividades e dinamização das existentes.

Artigo 3º.

Composição do plano

1. O Plano é composto pelos seguintes elementos:



- a. Regulamento;
 - b. Planta de Ordenamento;
 - c. Planta de Condicionantes, desdobrada nas seguintes plantas:
 - i. Reserva Ecológica Nacional;
 - ii. Reserva Agrícola Nacional;
 - iii. Risco de Incêndio e Áreas Florestais Percorridas por Incêndios;
 - iv. Recursos Naturais, Património e Infraestruturas.
2. O presente Plano é acompanhado por elementos complementares de apoio à fundamentação e elaboração da Revisão do PDM.

Artigo 4º.

Definições

1. O Plano adota as noções constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e do urbanismo, do diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos e tem o significado que lhe é atribuído na legislação e regulamentos municipais em vigor à data da aprovação do Plano.
2. Adota-se a definição de alteração ao uso do solo constante do diploma que transpõe para o ordenamento jurídico português a Diretiva Habitats

TÍTULO II. SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 5º.

Identificação

No território abrangido pelo presente Plano serão observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, que se encontram representadas na Planta de Condicionantes quando a escala assim o permite, designadamente:

1. Recursos Naturais:
 - a. Recursos Hídricos:
 - i. Domínio Público Hídrico



- i.1 Leitos e Margens de Cursos de Água
- ii. Albufeiras de águas públicas:
 - ii.1 Albufeiras e respetivas margens (publicada em Diário da República nº 94, 1ª Série, Portaria nº522/2009, de 15 de maio, e Diário da República nº 288, 1ª série, RCM nº 188/2003, de 15 de dezembro);
 - ii.2 Zona de Proteção (publicada em Diário da República nº 288, 1ª série, RCM nº 188/2003, de 15 de dezembro).
- iii. Captações de águas subterrâneas para abastecimento público (publicada em Diário da República nº 131, 1ª série, Portaria nº 209/2012, de 9 de julho).
 - iii.1 Captações de Olhos de Água (JK3, JK4, JK5 e RA6)
 - iii.2 Perímetro de proteção da captação de Olhos de Água:
 - (i) Zona de Proteção Imediata;
 - (ii) Zona de Proteção Intermédia;
 - (iii) Zona de Proteção Alargada.
- b. Recursos Geológicos
 - i. Pedreiras
- c. Recursos Agrícolas e Florestais:
 - i. Reserva Agrícola Nacional;
 - ii. Aproveitamento Hidroagrícola da Apartadura;
 - iii. Montados de *Quercus spp.* de folha perene;
 - iv. Árvores de interesse Público - Alameda *Fraxinus angustifolia Vahl*, (publicada em Diário da República nº 46, 2ª série, Aviso DGF/97, de 24 de fevereiro);
 - v. Risco de Incêndio;
 - vi. Áreas Florestais Percorridas por incêndios;
 - vii. Rede de Faixa de Gestão de Combustível.
- d. Recursos Ecológicos:
 - i. Reserva Ecológica Nacional;
 - ii. Rede Natura 2000 – Sítio de Importância Comunitária - São Mamede - PTCON0007



iii. Parque Natural da Serra de São Mamede.

2. Património:

a. Arqueológico classificado

i. Monumento Nacional (MN):

i.1 Ruínas romanas situadas na freguesia de São Salvador da Aramenha, incluindo a parte da via romana e a ponte denominada ponte velha que se encontra junto às mesmas publicado em Decreto nº 37 450, DR nº 129, 1ª Série, de 16-06-1949;

i.2 Caleiras de Escusa, publicado Decreto nº 29/2012, DR nº 225, 1ª Série, de 21-11-2012 e Zona Especial de Proteção publicada pela Portaria nº 284/2014, DR nº 82, 2ª Série, de 29-04-2014.

ii. Imóvel de Interesse Público (IIP):

ii.1 Estação Arqueológica da Herdade dos Pombais, publicado pelo Decreto nº 26-A/92, DR nº 126, 1ª Série, de 01-06-1992.

b. Arquitetónico Classificado

i. Monumento Nacional (MN)

i.1. Castelo de Marvão, publicado pelo Decreto nº 8228, DR nº 133, 1ª Série, de 04-07-1922 e a Zona Especial de Proteção pela Portaria publicada no DG nº 116, de 16-05-1962.

i.2. Cruzeiro da Estrela, publicado pelo Decreto nº 8228, DR nº 133, 1ª Série, de 04-07-1922.

ii. Imóvel de Interesse Público (IIP):

ii.1. Pelourinho de Marvão, publicado pelo Decreto n.º 23122, DG n.º 231, de 11/10/1933.

ii.2. Convento de Nossa Senhora da Estrela, publicado pelo Decreto n.º 28/82, DR N.º 47, DE 26/02/1947.

ii.3. Aglomerado Urbano sito dentro do Castelo e Muralhas de Marvão, publicado pelo Decreto n.º 37077, de 29/09/1948.

iii. Conjuntos de Interesse Público



iii.1. Ponte da Portagem, Torre da Portagem e área envolvente, publicado pela Portaria nº 429-B/2013, DR 2.ª série n.º 123 (suplemento) de 26-06-2013, e pelo Anúncio nº 178/2013, DR 2.ª série n.º 93, de 15-05-2013.

3. Infraestruturas:

- a. Rede de abastecimento de água, publicada em Diário da República nº 175, 2ª série, Despacho 23037.SEOTC/2008, de 10 de setembro:
 - i. Adutora (e respetiva faixa de proteção);
 - ii. Estação elevatória;
 - iii. Estação de tratamento de água;
 - iv. Pontos de Entrega;
 - v. Reservatórios.
- b. Rede de drenagem de águas residuais publicada em Diário da República nº 23, 2ª série, Despacho 2669.SEOTC/2008, de 1 de fevereiro:
 - i. Condutora (e respetiva faixa de proteção);
 - ii. Estação de tratamento de águas residuais.
- c. Rede Elétrica:
 - i. Média Tensão.
- d. Rede Rodoviária Nacional:
 - i. Estradas Nacionais: EN246-1, EN 359, EN 359-6 e Zona *non aedificandi* definida pela Lei nº 34/2015, de 27 de abril.
- e. Rede Municipal:
 - i. Estradas Nacionais Desclassificadas sob a jurisdição da Câmara Municipal de Marvão: EN359 (entre o entroncamento da EN359 e o limite norte do concelho), EN359-6 (entre o entroncamento da EN359 desclassificada e a Vila de Marvão) e Zona *non aedificandi* definida pela Lei nº 34/2015, de 27 de abril;
 - ii. Estradas Municipais e Zona *non aedificandi* definida pela Lei nº 2110/1961, de 10 de agosto;
 - iii. Caminhos Municipais e Zona *non aedificandi* definida pela Lei nº 2110/1961, de 10 de agosto.



- f. Rede Ferroviária:
 - i. Caminho-de-ferro – Ramal de Cáceres e Domínio Público ferroviário definido pelo Decreto-Lei nº 276/2003, artigo 15.
- g. Marcos geodésicos

TÍTULO III. SISTEMAS TERRITORIAIS-SALVAGUARDAS

CAPÍTULO I. SISTEMA AMBIENTAL

Artigo 6º. Identificação

1. O sistema ambiental integra o Parque Natural da Serra de São Mamede (PNSSM), o Sítio de Importância Comunitário (SIC) de São Mamede, a Estrutura Ecológica Municipal, as Galerias Ripícolas e os corredores ecológicos do PROF, bem como as zonas ameaçadas pelas cheias.
2. O sistema ambiental visa garantir o equilíbrio ecológico do processo de transformação do território municipal, promovendo a melhoria das condições ambientais e de fruição ambiental nas áreas nele integradas.

Artigo 7º. Áreas Classificadas

1. As áreas abrangidas pelo Parque Natural da Serra de S. Mamede e pelo Sítio de Importância Comunitária S. Mamede encontram-se identificadas na planta de condicionantes, correspondendo à totalidade da área municipal.
2. As disposições vinculativas dos particulares decorrentes do Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra de S. Mamede estão acauteladas nas respetivas categorias de espaço, não se aplicando no solo urbano, espaços de ocupação turística, nem nos aglomerados rurais.
3. Na área abrangida pelo Sítio de Importância Comunitária e pelo Parque Natural da Serra de S. Mamede, e sem prejuízo do previsto para cada categoria de espaço, aplicam-se as orientações de gestão do Plano Sectorial da Rede Natura 2000 respeitando os respetivos objetivos e as seguintes disposições:
 - a. São interditos os seguintes usos em solo rústico:



- i. Instalação de estabelecimentos industriais dos tipos 1 e 2;
 - ii. Instalação de novas explorações de recursos geológicos;
 - iii. Reabertura e ampliação de explorações de recursos geológicos, fora dos espaços de recursos geológicos identificados na carta de ordenamento;
 - iv. A introdução de novos povoamentos de eucalipto;
 - v. A instalação de unidades de produção de energia, mini-hídricas e aerogeradores com potência unitária superior ou igual a 300 KW;
 - vi. Realização de competições desportivas envolvendo veículos motorizados fora de vias pavimentadas ou dos recintos para o efeito adequados.
- b. Sem prejuízo das ações e atividades de gestão para as quais é necessária a pronúncia da entidade que tutela a conservação da natureza, são condicionados a parecer da entidade que tutela a conservação da natureza os seguintes usos do solo:
- i. Alterações à morfologia do solo, com exceção das decorrentes da normal exploração agrícola, silvícola e pastoril ou ao do uso do solo com modificações do coberto vegetal;
 - ii. Localização de construções;
 - iii. Destruição de muros de pedra e sua substituição por soluções não tradicionais;
 - iv. Instalação de infraestruturas de eletricidade, de telecomunicações, de aproveitamento e produção de energias renováveis;
 - v. Localização ou alteração de instalação de unidades industriais dos tipos 3 desde que estejam associados a atividades tradicionais;
 - vi. Prospecção e pesquisa de recursos geológicos;
 - vii. Intervenções nos leitos e margens dos cursos de água;
 - viii. Abertura de caminhos ou acessos, bem como beneficiação, ampliação ou qualquer modificação dos existentes;
 - ix. Instalação ou ampliação de explorações de recursos hidrogeológicos, nomeadamente de águas mineromedicinais e termais, quando impliquem edificação de novas construções e ampliação das existentes;
 - x. Instalação ou ampliação de campos de golfe, parques de campismo e instalações desportivas.



SECÇÃO I. ZONAS INUNDÁVEIS E OUTRAS ÁREAS SUJEITAS A RISCOS NATURAIS

SUB-SECÇÃO I. ZONAS INUNDÁVEIS

Artigo 8º. Identificação

As zonas inundáveis correspondem às áreas contíguas à margem dos cursos de água que se estendem até à linha alcançada pela maior cheia conhecida, com probabilidade de ocorrência num período de retorno de um século.

Artigo 9º. Regime

1. As zonas inundáveis incluem-se na função de proteção da linha de água e da galeria ripícola, destinando-se à criação de zonas verdes, sem prejuízo do regime jurídico das áreas integradas na REN.
2. Nas zonas inundáveis é interdita:
 - a. A alteração do relevo natural, salvo nas situações em que tal ação vise favorecer o controlo das cheias e a infiltração das águas;
 - b. A alteração do sistema natural de escoamento por obstrução à circulação das águas.
3. Não é admitida a construção de novos edifícios, salvo nas áreas urbanas consolidadas e em situações de colmatação ou remate do tecido edificado, desde que sujeita ao cumprimento dos seguintes condicionalismos:
 - a. A cota do piso inferior da edificação, independentemente do seu uso, terá de ser superior à cota local da zona ameaçada pelas cheias identificada na planta de ordenamento;
 - b. Não conter cave;
 - c. Não constitua obstrução à livre passagem das águas ou interfira negativamente com o fenómeno em causa.
4. Nas zonas inundáveis é interdita a construção de edifícios considerados sensíveis, nos termos da alínea a), do n.º 1 do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 115/2010, de 22 de outubro ou de outro que lhe venha a suceder bem como qualquer obra de edificação a eles relativa que agrave a suscetibilidade de ocorrência de inundações.



SUB-SECÇÃO II.
RISCO DE INCÊNDIO (PERIGOSIDADE DE INCÊNDIOS FLORESTAIS) E ÁREAS FLORESTAIS PERCORRIDAS POR INCÊNDIOS

Artigo 10º.

Perigosidade de Incêndios Florestais e Áreas Florestais Percorridas Por incêndios

1. Para efeitos de perigosidade de incêndio florestal só são consideradas as classes de risco alta e muito alta de ocorrência de incêndio florestal, cartografadas na Planta de Condicionantes – Risco de Incêndio e Áreas Florestais Percorridas por Incêndios.
2. As áreas florestais percorridas por incêndios encontram-se identificadas na Planta de Condicionantes – Risco de Incêndio e Áreas Florestais Percorridas por Incêndios, e correspondem às áreas abrangidas por incêndios florestais que ocorreram há menos de 10 anos.
3. Sem prejuízo das medidas de defesa da floresta contra incêndios definidas no quadro legal em vigor, são observadas as regras constantes do Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios (PMDFCI).
4. Em solo rústico, nas classes de risco alta e muito alta identificadas no Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios (PMDFCI), é interdita a construção nos termos da legislação em vigor.
5. Constituí exceção ao número anterior as infraestruturas destinadas à prevenção e combate a incêndios florestais, desde de que seja salvaguardada a implementação de medidas estruturantes de silvicultura preventiva, na área circundante.

SUB-SECÇÃO III.
CLASSIFICAÇÃO ACÚSTICA

Artigo 11º.

Zonas Acústicas Mistas

1. Para efeitos do regime legal relativo à poluição sonora, o Plano identifica zonas mistas, de acordo com o expresso na Planta de Zonamento Acústico e em conformidade com os critérios que se encontram definidos na legislação aplicável.
2. Os recetores sensíveis isolados não integrados em zonas classificadas, por estarem localizados fora dos perímetros urbanos, são equiparados, em função dos usos existentes na sua



proximidade, a zonas sensíveis ou mistas, para efeitos de aplicação dos correspondentes valores limites de exposição ao ruído.

3. Nas situações em que se verifica que os valores limites de exposição para os diferentes usos são excedidos, apenas é admitido o licenciamento de novos edifícios, mesmo que enquadradas no presente plano, desde que seja assegurada a satisfação da seguinte condição:
 - a. Mediante apresentação de nova recolha de dados acústicos que comprove a eventual incorreção ou alteração dos valores de referência;
4. Os Planos de Urbanização e de Pormenor que vierem a ser elaborados deverão proceder à classificação ou reclassificação acústica das áreas por si abrangidas.

CAPÍTULO II. SISTEMA PATRIMONIAL

Artigo 12º. Identificação

O sistema patrimonial integra o património cultural e natural municipal, constituído pelos elementos construídos e naturais que, pelas suas características, se assumem como valores de reconhecido interesse histórico, arqueológico, arquitetónico, artístico, científico, técnico ou social.

Artigo 13º. Regime Património Classificado

Ao património cultural classificado, respetivas zonas gerais e especiais de proteção, aplicam-se as condicionantes previstas na legislação em vigor.

Artigo 14º. Sítios e Achados Arqueológicos

1. Considera-se como património arqueológico as áreas onde são conhecidas ocorrências de vestígios arqueológicos, identificadas com base em achados e referências documentais.
2. São ainda consideradas como zonas de potencial arqueológico todas as áreas envolventes das igrejas, capelas, mosteiros e santuários, não classificadas e de construção anterior ao século XIX, num perímetro de 50 metros.



3. As operações urbanísticas que ocorram nas áreas identificadas como património arqueológico referenciado e/ou zonas de potencial arqueológico, apenas podem ser concretizadas desde que precedidas de um relatório subscrito por técnico com habilitação adequada, que avalie a implicação da operação nos bens arqueológicos eventualmente existentes e as medidas a adotar nas fases subsequentes de execução.
4. Todas as movimentações de terras nos centros históricos devem ser precedidas da adoção de medidas específicas de salvamento dos vestígios arqueológicos conservados no seu subsolo, consultada a tutela.

Artigo 15º. **Património Cultural**

1. O Património Cultural classificado encontra-se identificado na Planta de Condicionantes – Recurso Naturais, Património e Infraestruturas.
2. Nos bens classificados, nas zonas gerais e especiais de proteção, aplicam-se as condicionantes previstas na legislação em vigor.
3. A Câmara Municipal pode indeferir intervenções nestes elementos e/ou edifícios, sempre que tais ações possam diminuir ou prejudicar o seu valor patrimonial, nomeadamente no que se refere a alterações arquitetónicas e construtivas ou alterações volumétricas.
4. Quando se mostrar necessária a execução de infraestruturas da competência da câmara municipal e/ou da administração central que traga implicações sobre o património concelhio deve ser promovida a sua salvaguarda e valorização de forma integrada e equilibrada.

TÍTULO IV. USO DO SOLO

CAPÍTULO I. CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Artigo 16º. **Classes e Categorias de Uso do Solo**

De acordo com a Planta de Ordenamento, o solo é classificado em solo rústico e solo urbano, dividido em categorias e subcategorias nos termos constantes dos artigos seguintes.



Artigo 17º.
Solo rústico

Em função do uso dominante, integram-se em solo rústico os espaços abrangidos pelas seguintes categorias de qualificação do uso do solo:

- a. Espaços Agrícolas de Produção I e II;
- b. Outros Espaços Agrícolas I e II;
- c. Espaços Florestais:
 - i. Condicionados I e II;
 - ii. Múltiplos I e II.
- d. Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos
 - i. Massas Minerais - Pedreira
- e. Espaços Naturais e Paisagísticos:
 - i. Afloramentos Rochosos;
 - ii. Albufeira;
 - iii. Galerias Ripícolas;
 - iv. Conservação e Valorização I e II;
 - v. Áreas de ocorrência de excepcionais valores naturais.
- f. Aglomerados Rurais;
- g. Áreas de edificação dispersa;
- h. Espaços Culturais:
 - i. Cidade Romana da Ammaia;
 - ii. Outros Espaços Culturais;



- i. Espaço de ocupação Turística:
 - i. Conjunto Turístico;
 - ii. Estabelecimento Hoteleiro;
 - iii. Zona de Merendas e Nicho de Romagem;
 - iv. Apoios à Zona de Recreio e Lazer;
 - v. Zona de Recreio e Lazer.

Artigo 18º. **Solo Urbano**

Em função do uso dominante, o solo urbano integra as seguintes categorias funcionais:

- a. Espaços Centrais:
 - i. Centro Histórico da Vila de Marvão e
 - ii. Centro urbano de Santo António das Areias
- b. Espaços Habitacionais;
- c. Espaços de Atividades Económicas;
- d. Espaços de Uso Especial;
- e. Espaços Verdes e
- f. Espaços Urbanos de Baixa Densidade.

Artigo 19º. **Tipologias dos usos do solo**

1. A cada categoria ou subcategoria de espaços corresponde, nos termos definidos no presente Regulamento, um uso ou conjunto de usos dominantes, a que podem estar associados usos complementares destes e ainda, eventualmente, outros usos que sejam compatíveis com os primeiros.
2. Usos dominantes são os usos que constituem a vocação preferencial de utilização do solo em cada categoria ou subcategoria de espaços considerada.



3. Usos complementares são usos não dominantes, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste.
4. Usos compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos no artigo seguinte.

CAPÍTULO II. DISPOSIÇÕES COMUNS AOS SOLOS RÚSTICO E URBANO

Artigo 20º.

Compatibilidade de usos e atividades

Consideram-se, em geral, como usos não compatíveis com o uso dominante, os que:

- a. Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de carga e descarga que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- b. Constituam fator de risco para a integridade das pessoas e bens, incluindo o risco de explosão, de incêndio ou de toxicidade;
- c. Configurem intervenções que contribuam para a descaracterização ambiental e para a desqualificação estética da envolvente;
- d. Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, arqueológico, paisagístico ou ambiental;
- e. Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal, designadamente as constantes do Regulamento Geral do Ruído.

Artigo 21º.

Construções existentes

1. Salvaguardadas que estejam as condições de incompatibilidade constantes nos artigos referentes aos regimes de edificabilidade previstos para as diferentes categorias de espaço, é admitida a ampliação da área legalizada das construções existentes à data de entrada em vigor do PDM, desde que se verifique uma das seguintes situações:
 - a. Seja para garantir as condições de habitabilidade/utilização e salubridade/funcionalidade das edificações;
 - b. Seja para garantir a melhoria das condições ambientais através da redução dos impactos gerados pela atividade instalada;



- c. Seja no caso de se tratar de uma unidade industrial ou instalação pecuária, essa ampliação resultar da imprescindibilidade de alteração por exigências ambientais ou para garantir a viabilidade económica da empresa ou exploração.
2. Excecionam-se do cumprimento das condições de ampliação mencionadas no número anterior as construções industriais e armazéns existentes situados em Solo Urbano, onde se permite a sua ampliação até a um afastamento frontal de 5 m a todas as extremas, não se aplicando o cumprimento do índice de ocupação do solo atribuído a cada categoria e subcategoria de solo.

Artigo 22º. **Infraestruturas**

1. Na localização ou perímetros que vierem a ficar afetos a infraestruturas só são permitidos os usos e ocupações diretamente relacionados com a sua função ou compatíveis com esta, de acordo com os instrumentos reguladores das mesmas atividades.
2. A ampliação das infraestruturas referida no número 1 é admitida em função das estritas necessidades do seu adequado funcionamento e tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas paisagísticas e ambientais que caracterizam a envolvente, sem prejuízo dos regimes legais em vigor.
3. O previsto no presente artigo aplica-se também aos cemitérios, cuja instalação deve ser antecedida da realização de estudo hidrogeológico que fundamente a sua viabilização no local.
4. Os usos a que estejam afetas a infraestruturas e instalações especiais existentes podem ser alterados pelo Município com conhecimento à Assembleia Municipal, desde que não estejam sujeitos a servidões administrativas e ainda desde que seja mantida a finalidade genérica de ocupação com infraestruturas ou instalações especiais.
5. Quando se tratar de infraestruturas ou instalações especiais situadas em solo rústico, os novos destinos de uso que lhes possam ser atribuídos ao abrigo do disposto no número anterior não podem conferir às respetivas áreas o estatuto de solo urbano.
6. Quando se verificar a desativação ou deslocalização definitiva de infraestruturas ou instalações especiais é admitida a transformação para os usos correspondentes à categoria de uso com que confronte em maior extensão, desde que se mantenha dentro da mesma classe de solo.



TÍTULO V. SOLO RÚSTICO

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 23º. Princípios

1. O solo rústico destina-se ao desenvolvimento das funções produtivas diretamente ligadas ao setor primário, à valorização e aproveitamento de recursos geológicos, à conservação dos ecossistemas e valores naturais que sustentam a integridade biofísica fundamental do território, não podendo ser objeto de ações que diminuam ou destruam as suas potencialidades e as vocações correspondentes às categorias de usos dominantes em que se subdivide, salvo as previstas neste Regulamento e nas exceções previstas em diploma legal, quando aplicáveis.
2. A edificação em solo rústico rege-se pelos princípios de contenção da edificação isolada, de contenção do fracionamento da propriedade e da racionalização das operações de infraestruturação.
3. No solo rústico deve-se promover e privilegiar a recuperação de edificações existentes, de forma a favorecer a manutenção da qualidade ambiental e paisagística assegurando infraestruturas autónomas, racionais e ambientalmente sustentáveis.
4. No solo rústico não são admitidas novas edificações que conduzam a padrões de ocupação dispersa, sendo a edificação em solo rústico excecional e apenas admissível quando necessária para o suporte de atividades económicas associadas à valorização dos recursos naturais, culturais e paisagísticos e à multifuncionalidade dos espaços rurais.

Artigo 24º. Regime de Edificabilidade no solo rústico

Quadro 1. Referencial do Regime de Edificabilidade no Solo Rústico



Usos	Dimensão mínima da parcela (m ²)	Altura máxima da edificação (m)	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira	Área de implantação (m ²) (máxima)	Índice de impermeabilização do solo (%) (máximo)	Índice de Ocupação do Solo
Edificações de apoio à atividade agrícola, pecuária e florestal	A necessária apenas para satisfazer o PMDFCI	9(1)	1	0	-	13	0,05
Edificações para habitação	50.000/ 40 000/ 25.000	7	2	1	250 m ²	2	-
Instalação de estabelecimentos industriais, dos tipos 3	10.000	9(1)	2	0	1000	20	-

(1)Exceto situações técnica e economicamente justificadas

Artigo 25º. Edificação isolada

1. Quando houver lugar, no âmbito do presente Regulamento e da demais legislação em vigor, ao licenciamento para a construção de novos edifícios ou para a alteração de usos preexistentes, que se localizem em solo rústico, o município não fica obrigado, salvo imposição legal em contrário, a dotá-los com infraestruturas urbanísticas ou outros serviços de cariz urbano.
2. A nova edificação isolada em solo rústico destina-se a construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais, nos termos previstos no artigo seguinte e desde que comprovada, pelos serviços setoriais competentes, a localização e a necessidade da construção, quando inserida em áreas sob jurisdição de outras entidades.
3. As construções de apoio às atividades agrícolas, pecuárias e florestais obedecem aos seguintes parâmetros máximos de edificabilidade:
 - a. Índice de ocupação do solo de 2% da área da exploração, salvo nas exceções tecnicamente justificadas previstas na legislação aplicável;



- b. Altura máxima de 7,00 m, com exceção de silos, depósitos de água ou instalações especiais devidamente justificadas.
4. No caso de se tratar de residência própria do proprietário agricultor de exploração agrícola a mesma deve ser comprovada pelas entidades competentes e obedecer aos seguintes parâmetros máximos:
 - a. A área de implantação máxima é de 250 m²;
 - b. O número máximo de pisos admitido acima da cota de soleira é 2;
 - c. Os prédios que constituem a exploração agrícola em que se localiza a edificação são inalienáveis durante o prazo de 10 anos subsequentes à construção, salvo por dívidas relacionadas com a aquisição de bens imóveis da exploração e de que esta seja garantia, ou por dívidas fiscais, devendo esse ónus constar do registo predial da habitação;
 - d. O ónus referido na alínea anterior não se aplica quando a transmissão de quaisquer direitos reais sobre esses prédios ocorrer entre agricultores e desde que se mantenha a afetação da edificação ao uso exclusivo da habitação para residência própria do adquirente-agricultor;
 - e. A área mínima do prédio para as categorias de espaço, em função dos limiares estabelecidos para a edificação isolada na região, ponderada com os inerentes à salvaguarda de recursos e valores naturais, concretiza-se em 2,5, 4 ou 5 hectares, de acordo com o regime de edificabilidade estabelecido nos artigos correspondentes.
5. São permitidos estabelecimentos industriais de primeira transformação de resultantes da exploração de produtos agrícolas, florestais ou de recursos geológicos, desde que a localização destes estabelecimentos seja imprescindível na proximidade da produção primária ou porque há inconvenientes técnicos na sua instalação nas zonas industriais sendo, nestes casos, o índice de ocupação máxima do solo de 2% e a altura máxima da fachada de 7 m, excetuando casos de instalações especiais devidamente justificados.
6. São permitidos empreendimentos turísticos e equipamentos de recreio e lazer.
7. São permitidos equipamentos de utilização coletiva.
8. É permitida a instalação de estabelecimentos industriais do tipo 3.
9. São permitidas instalações Pecuárias.



10. São permitidas infraestruturas territoriais, designadamente no domínio dos transportes, do abastecimento de água, do saneamento, da energia e das comunicações, nos termos do previsto no presente regulamento.
11. São permitidas edificações ligadas à proteção civil.
12. É permitida a construção de outros edifícios bem como reconstrução, alteração e ampliação de edifícios preexistentes, em ambos os casos desde que indispensáveis à diversificação de atividades produtivas dentro e fora das explorações e que imprescindivelmente contribuam para reforçar a base económica e para promover o emprego nos espaços rurais e que, pela sua natureza técnica e económica, só possam ser instaladas em solo rústico sendo, nestes casos, o índice de ocupação máxima do solo de 2% e a altura máxima da fachada de 7 m, excetuando casos de instalações especiais devidamente justificados.
13. Nas obras de construção de edifícios para fins habitacionais, em especial e nas demais operações urbanísticas para outros usos em espaço rústico, o número máximo de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2, não podendo em qualquer caso este número por em causa o respeito pela morfologia e pelas características paisagísticas do local em que se insere, nem o padrão de construção tradicional no que respeita nomeadamente à volumetria.
14. Nos casos referidos no número anterior, só é permitida a destruição do coberto vegetal na extensão estritamente necessária à implantação das construções e respetivos acessos, sendo obrigatório o tratamento paisagístico adequado nas suas áreas envolventes, devendo garantir-se, ainda, quando aplicável, as medidas preventivas contra incêndios florestais.
15. A construção de muros, de forma a assegurar a sua integração paisagística, não pode exceder 1 m de altura.

CAPÍTULO II. EMPREENDIMENTOS TURÍSTICOS E EQUIPAMENTOS DE RECREIO E LAZER

Artigo 26º.

Empreendimentos turísticos Isolados

Em solo rústico são admitidas as seguintes tipologias de empreendimentos turísticos isolados, com os parâmetros constantes para cada categoria de uso do solo:

- a. Empreendimentos de turismo no espaço rural (TER);
- b. Estabelecimentos hoteleiros associados a temáticas específicas (saúde, desporto, atividades cinegéticas, de natureza, educativas, culturais, sociais, etc.);



- c. Empreendimentos de turismo de habitação;
- d. Parques de campismo e de caravanismo.

Artigo 27º.

Condições de implementação

1. Os empreendimentos turísticos identificados no artigo anterior devem cumprir os seguintes critérios:
 - a. Adotar soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas;
 - b. Adotar soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente;
 - c. As obras de reconstrução, alteração e ou de ampliação de edificações legalmente existentes, não excedam os 400m² de área de construção ou até ao máximo de 10% da área de construção dos imóveis existentes, desde que se destinem ao turismo no espaço rural e ao turismo de habitação.
2. Os edifícios não podem ter mais do que dois pisos acima da cota de soleira.
3. O índice de impermeabilização do solo não pode ser superior a 0,2, exceto nas modalidades de TER, casas de campo e agroturismo, e nos empreendimentos de turismo de habitação.
4. Nos empreendimentos de turismo no espaço rural, nas modalidades de casa de campo e agroturismo e nos empreendimentos de turismo de habitação poder-se-á admitir a ampliação da construção existente até à obtenção de uma área máxima de implantação de 400m², sempre que possível salvaguardando a altura da fachada existente, admitindo-se, no entanto, ampliações volumétricas até ao máximo de dois pisos acima da cota de soleira.
5. Os estabelecimentos hoteleiros devem obedecer aos seguintes parâmetros:
 - a. Mínimo de 3 estrelas;
 - b. Associar equipamentos de recreio e lazer de ar livre, nomeadamente campos de jogos, piscinas, percursos pedonais e ciclovias;
 - c. São excecionadas da aplicação da alínea b), os estabelecimentos hoteleiros que resultem da reabilitação e renovação de edifícios pré-existentes e de valia patrimonial.



6. Sem prejuízo de outros limites legalmente previstos, quando mais restritivos, a capacidade máxima admitida é de 200 camas, com exceção para os parques de campismo e de caravanismo.
7. Os parques de Campismo e de Caravanismo devem observar os seguintes requisitos complementares aos estabelecidos em legislação específica:
 - a. Adaptação ao relevo existente de todas as componentes do parque de campismo, nomeadamente áreas de acampamento, vias, caminhos de peões, estacionamento e instalações complementares – de forma a garantir a drenagem natural, a predominância de superfícies permeáveis e a adequada integração no local;
 - b. Organização criteriosa do espaço, equilibrando a privacidade e o sossego das instalações, com a animação e segurança dos espaços de uso comum;
 - c. Adoção de soluções ecologicamente sustentáveis e eficientes para as origens e redes de abastecimento, saneamento, energia, resíduos e acessibilidades;
 - d. Utilização de materiais apropriados à sua adequada integração paisagística;
 - e. Valorização de vistas, do território e da respetiva inserção paisagística;
 - f. Altura máxima da edificação 7 metros, exceto em situações técnica e economicamente justificadas;
 - g. N.º máximo de pisos acima da cota de soleira – 2;
 - h. N.º máximo de pisos abaixo da cota de soleira-1;
 - i. Área de implantação (m²) (máxima) – 400.
8. No solo rústico é permitida a instalação de Empreendimento Turísticos Isolados, respeitando a Intensidade Turística Concelhia de 1641 camas.

Artigo 28º.

Equipamentos de recreio e lazer

Os equipamentos de recreio e lazer devem cumprir os seguintes critérios:

- a. Adotar soluções arquitetónicas e construtivas que assegurem a adequada inserção na morfologia do terreno e garantam a preservação das vistas;
- b. Adotar soluções paisagísticas que valorizem o património natural e cultural do local e da envolvente;



- c. Altura máxima da edificação – 7m, sem prejuízo de outra superior em casos justificados em virtude das características técnicas dos equipamentos.

CAPÍTULO III. ESPAÇOS AGRÍCOLAS

SECÇÃO I. REGIME GERAL

Artigo 29º. Disposições gerais

1. Os Espaços Agrícolas compreendem os espaços do solo rural com maiores potencialidades para a exploração e a produção agrícola e pecuária, tendo ainda como função contribuir para a manutenção do equilíbrio ambiental do território e compreendem Espaços Agrícolas de Produção e Outros Espaços Agrícolas.
2. Consideram-se integradas na exploração agrícola todas as atividades diretamente relacionadas com a atividade agrícola e que utilizem recursos da exploração, entre outras, turismo e lazer, artesanato, primeira transformação de produtos agrícolas, energias renováveis, cinegética.

SECÇÃO II. ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO

Artigo 30º. Identificação

1. Os Espaços Agrícolas de Produção correspondem às áreas de maior aptidão agrícola abrangidas pela Reserva Agrícola Nacional e pelo aproveitamento hidroagrícola da Apartadura, onde podem ocorrer valores naturais, cuja salvaguarda determina a sua qualificação em Espaços Agrícolas de Produção I e Espaços Agrícolas de Produção II.
2. Estas áreas destinam-se à manutenção e desenvolvimento do potencial produtivo, segundo formas de aproveitamento agrícola ou agropecuário que conservem as propriedades dos solos e a proteção das linhas de água existentes.

Artigo 31º. Regime de ocupação

1. Constituem usos complementares destes espaços:



- a. O uso florestal;
 - b. As instalações diretamente adstritas às explorações agrícolas, pecuárias ou florestais;
 - c. Os empreendimentos turísticos isolados nas modalidades de empreendimentos de turismo no espaço rural e empreendimentos de turismo de habitação nos termos do disposto no artigo 26.º;
 - d. O aproveitamento e valorização de recursos energéticos.
2. Podem ser viabilizados como usos compatíveis com os usos dominantes dos Espaços Agrícolas de Produção I e Espaços Agrícolas de Produção II:
- a. Equipamentos com interesse público, reconhecidos pela Assembleia Municipal;
 - b. Parques de campismo e de caravanismo, áreas de recreio e lazer e campos de férias;
 - c. Empreendimentos turísticos isolados de interesse para o desenvolvimento local nomeadamente por representarem a criação de um elevado número de empregos e pela sua importância para o desenvolvimento económico e social do concelho;
 - d. Habitação própria e permanente do agricultor;
 - e. A atividade Industrial, mormente a relacionada com a transformação de produtos agrícolas, pecuários e florestais.
3. Estão sujeitas a autorização do ICNF, as seguintes ações:
- a. Alteração do uso do solo, incluindo alteração do coberto arbóreo ou arbustivo, as operações de florestação, intervenções em castinçais e carvalhais;
 - b. Instalação de linhas de distribuição e transporte de energia elétrica de alta ou média tensão e linhas ou antenas de telecomunicações aéreas e ou subterrâneas;
 - c. Instalação de aproveitamentos eólicos;
 - d. Construção de barragens, infraestruturas de transportes, saneamento e abastecimento;
 - e. A construção de muros que devem respeitar os seguintes critérios:
 - i. Ser implantados de forma a assegurar a sua integração paisagística, não podendo exceder 1 m de altura;
 - ii. Sempre que se verifique a existência de muros de pedra seca, deve privilegiar-se a sua manutenção, recuperação ou reconstrução, consoante os casos.



- f. Abertura de caminhos ou acessos, trilhos equestres e de percursos pedonais, bem como beneficiação, ampliação ou qualquer modificação dos existentes, incluindo caminhos carreteiros;
- g. Realização de competições desportivas;
- h. Instalação ou ampliação de campos de golfe;
- i. Instalação de redes de saneamento básico;
- j. Instalação de estufas e estufins.

Artigo 32º.

Regime de edificabilidade

1. Sem prejuízo dos parâmetros estabelecidos no Quadro1. do artigo 24º, nos espaços agrícolas de produção I, as obras de construção destinadas a habitação própria associada à manutenção de uma exploração agro-silvo-pastoril terão que observar as seguintes condições:
 - a. A área do prédio seja igual ou superior a 5 hectares;
 - b. A área de implantação da edificação seja igual ou inferior a 250m².
2. Sem prejuízo dos parâmetros estabelecidos no Quadro1. do artigo 24º, nos espaços agrícolas de produção II, as obras de construção destinadas a habitação própria associada à manutenção de uma exploração agro-silvo-pastoril terão que observar as seguintes condições:
 - a. A área do prédio seja igual ou superior a 2,5 hectares, com exceção das freguesias de Beirã e Stº António das Areias em que é 4 hectares;
 - b. A área de implantação da edificação seja igual ou inferior a 250m².
3. Em ambos os espaços são permitidas obras de ampliação das edificações existentes, desde que as mesmas sejam:
 - a. Para habitação até um máximo de 10% da área de implantação ou até atingir o máximo de 250m²;
 - b. Para fins turísticos até ao máximo de 400m² ou até ao máximo de 10% da área de Construção dos imóveis existentes.



SECÇÃO III. OUTROS ESPAÇOS AGRÍCOLAS

Artigo 33º. Identificação

Os Outros Espaços agrícolas correspondem aos solos de uso agrícola, não integrados em RAN predominantemente com culturas de sequeiro, pastagens e silvopastorícia, com ocorrência de valores com importância para a conservação da natureza e biodiversidade integrados no sítio de São Mamede, cuja salvaguarda determina a sua qualificação em Outros Espaços Agrícolas I e Outros Espaços Agrícolas II.

Artigo 34º. Regime de ocupação

1. Os outros espaços agrícolas I e II destinam-se preferencialmente à atividade agrícola, que acautele a proteção dos sistemas e a permanência e intensificação dos processos biológicos indispensáveis ao enquadramento equilibrado das atividades humanas, e devem ter em consideração os seguintes objetivos:
 - a. A promoção/manutenção do mosaico de habitats na paisagem constituído por bosquetes de quercíneas, soutos e castiçais, manchas de matos, sebes e pastagens;
 - b. A instalação de atividades agro-silvo-pastoris em regime extensivo com nível adequado de encabeçamento ao meio físico, não comprometendo a proteção das linhas de água e a regeneração de quercíneas;
 - c. A conservação/manutenção da vegetação ribeirinha autóctone de modo a promover estabelecimento de corredores ecológicos.
2. Nestes espaços aplica-se o disposto no n.º3 do Artigo 31º do presente regulamento

Artigo 35º. Regime de edificabilidade

1. Sem prejuízo dos parâmetros estabelecidos no Quadro1. do artigo 24º, nos Outros Espaços Agrícolas I, as edificações destinadas a habitação própria associada à manutenção de uma exploração agro-silvo-pastoril terão que observar as seguintes condições:
 - a. A área do prédio seja igual ou superior a 5 hectares;
 - b. A área de implantação da edificação seja igual ou inferior a 250m².



2. Sem prejuízo dos parâmetros estabelecidos no Quadro1. do artigo 24º, nos Outros Espaços Agrícolas II, as edificações destinadas a habitação própria associada à manutenção de uma exploração agro-silvo-pastoril terão que observar as seguintes condições:
 - a. A área do prédio seja igual ou superior a 2,5 hectares, com exceção das freguesias de Beirã e Stº António das Areias em que é 4 hectares;
 - b. A área de implantação da edificação seja igual ou inferior a 250m2.
3. Em ambos os espaços são permitidas obras de ampliação das edificações existentes:
 - a. Para habitação até um máximo de 10% da área de implantação ou até atingir o máximo de 250m2;
 - b. Para fins turísticos até ao máximo de 400m² ou até ao máximo de 10% da área de Construção dos imóveis existentes.

CAPÍTULO IV. ESPAÇOS FLORESTAIS

SECÇÃO I. REGIME GERAL

Artigo 36º. Identificação

1. Os espaços florestais são áreas de uso ou de vocação florestal dominante, destinados prioritariamente à produção, ao aproveitamento dos recursos florestais e à salvaguarda do seu valor ambiental, da diversidade ecológica e paisagística, assegurando o papel que desempenha na promoção das atividades de recreio e lazer.
2. Os Espaços Florestais correspondem a áreas em que a ocupação do solo é principalmente florestal, deles fazendo parte integrante as áreas em que ocorrem valores naturais com prioridade em termos de conservação e biodiversidade sendo constituídos pelas seguintes subcategorias de espaços:
 - a. Condicionados I e II e
 - b. Múltiplos I e II.

**Artigo 37º.****Disposições Gerais**

1. As intervenções nos espaços florestais de conservação devem privilegiar, para além das atividades silvícolas, todas as ações de recuperação e valorização da paisagem, tendo como objetivo o uso múltiplo da floresta.
2. Sem prejuízo do disposto no PROF do Alto Alentejo PROFAA, a utilização predominante é destinada a usos florestais, admitindo funções de enquadramento a outros usos compatíveis, como silvo pastorícia, agricultura extensiva, caça, pesca nas águas interiores, recreio e enquadramento.
3. Constituí exceção ao número anterior as edificações destinadas à prevenção e combate a incêndios florestais, desde de que seja salvaguardada a implementação de medidas estruturantes de silvicultura preventiva, na área circundante.
4. Nos espaços florestais admite-se, desde que determinantes para a concretização de estratégias de desenvolvimento local, construção ou beneficiação de infraestruturas, nomeadamente, rodoviárias e ferroviárias, de abastecimento de água e energia (gás e eletricidade), telecomunicações, saneamento básico, recolha e tratamento de resíduos sólidos urbanos e produção de energia, nomeadamente a partir de fontes de energia renováveis.

Artigo 38º.**Regime de ocupação**

1. Sem prejuízo do disposto no PROF do Alto Alentejo, o uso predominante é o florestal, submetido às funções de proteção dos ecossistemas e à permanência e intensificação dos processos biológicos indispensáveis ao desenvolvimento dos habitats de acordo com as orientações de gestão do Plano setorial da Rede Natura 2000.
2. Nestes espaços aplica-se o disposto no n.º3 do Artigo 31º do presente regulamento.

**SECÇÃO II.
ESPAÇOS FLORESTAIS CONDICIONADOS I E II****Artigo 39º.****Identificação**

Os Espaços Florestais Condicionados I e II, correspondem a áreas em que a ocupação do solo é principalmente florestal, deles fazendo parte integrante as áreas em que ocorrem valores naturais com prioridade em termos de conservação e biodiversidade, tais como habitats naturais e cujas orientações de gestão remetem para uma maior salvaguarda em termos de uso admitidos.

**Artigo 40º.****Regime de edificabilidade**

1. Sem prejuízo dos parâmetros estabelecidos no Quadro 1 do artigo 24.º, nos Espaços Florestais Condicionados I as edificações destinadas a habitação própria terão que observar as seguintes condições:
 - a. A área do prédio seja igual ou superior a 5 hectares;
 - b. A área de implantação da edificação, seja igual ou inferior a 250m².
2. Sem prejuízo dos parâmetros estabelecidos no Quadro 1 do artigo 24º, nos Espaços Florestais Condicionados II as edificações destinadas a habitação própria terão que observar as seguintes condições:
 - a. A área do prédio seja igual ou superior a 2,5 hectares, com exceção das freguesias de Beirã e Stº António das Areias em que é 4 hectares;
 - b. A área de implantação da edificação, seja igual ou inferior a 250m².
3. Em ambos os espaços são permitidas obras de ampliação das edificações existentes:
 - a. Para habitação até um máximo de 10% da área de implantação ou até atingir o máximo de 250m²;
 - b. Para fins turísticos até ao máximo de 400m² ou até ao máximo de 10% da área de Construção dos imóveis existentes.

**SECÇÃO III.
ESPAÇOS FLORESTAIS MÚLTIPLOS I E II****Artigo 41º.****Identificação**

Os Espaços Florestais Múltiplos I e II correspondem à ocupação do solo predominantemente florestal, dela fazendo parte integrante as áreas necessárias para a conservação e o restabelecimento de valores naturais e que devem, de igual forma, ser preservadas, tais como os restantes habitats do Sítio de São Mamede (Rede Natura 2000) e cujas orientações de gestão admitem usos complementares que não colocam em causa a salvaguarda do bem natural.

**Artigo 42º.****Regime de edificabilidade**

1. Sem prejuízo dos parâmetros estabelecidos no Quadro1. do artigo 24º, nos Espaços Florestais Múltiplos I as edificações destinadas a habitação própria terão que observar as seguintes condições:
 - a. A área do prédio seja igual ou superior a 5 hectares;
 - b. A área de implantação da edificação seja igual ou inferior a 250m².
2. Sem prejuízo dos parâmetros estabelecidos no Quadro1. do artigo 24º, nos Espaços Florestais Múltiplos II as edificações destinadas a habitação própria terão que observar as seguintes condições:
 - a. A área do prédio seja igual ou superior a 2,5 hectares, com exceção das freguesias de Beirã e Stº António das Areias em que é 4 hectares;
 - b. A área de implantação da edificação seja igual ou inferior a 250m².
3. Em ambos os espaços são permitidas obras de ampliação das edificações existentes:
 - a. Para habitação até um máximo de 10% da área de implantação ou até atingir o máximo de 250m²;
 - b. Para fins turísticos até ao máximo de 400m² ou até ao máximo de 10% da área de construção dos imóveis existentes.

**CAPÍTULO V.
EXPLORAÇÃO DE RECURSOS ENERGÉTICOS E GEOLÓGICOS****Artigo 43º.****Identificação e regime**

1. Exploração de Recursos Energéticos e Geológicos correspondem à pedreira licenciada ou em processo de adaptação.
2. As atividades de prospeção e pesquisa, salvaguarda, conservação, e de exploração de recursos geológicos encontra-se sujeitas a autorização do ICNF e mediante prévia deliberação da Assembleia Municipal nos termos previstos para o Espaço de Recursos Geológicos nas com reconhecido potencial geológico pelo LNEG nas seguintes condições cumulativas:
 - a. Se localizem a mais de 100 metros de Aglomerados Urbanos, de Aglomerados Rurais, de Áreas de Edificação Dispersa e de empreendimentos turísticos;



- b. Se localizem a pelo menos 50 metros das linhas de água integradas na REN;
 - c. Se localizem a mais de 50 metros de depósitos de água para abastecimento público, de nascentes e captações de água;
 - d. Se localizem a mais de 100 metros de espaços públicos e outras infraestruturas de interesse municipal existentes;
 - e. Se localizem em área não abrangida por perímetros de proteção de captações ou nascentes de água.
3. Nas áreas abrangidas por esta categoria, os usos e ações a desenvolver não devem colocar em causa os objetivos inerentes a esta classificação.
 4. Nestas áreas, a ocupação de superfície, com caráter definitivo, por atividades não conexas com os objetivos específicos para estes espaços, deve acautelar o potencial de reservas estando tal ocupação condicionada à prospeção, pesquisa e estudos que constituam critério fundamental para a tomada de decisão.
 5. Quando cesse a exploração da atividade, dever-se-á promover a execução de medidas de segurança e de recuperação ambiental e paisagísticas adequadas, de acordo com a legislação em vigor.
 6. A recuperação destes espaços deverá ir ao encontro do uso dominante da envolvente.

CAPÍTULO VI. ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS

SECÇÃO I. REGIME GERAL

Artigo 44º.

Identificação, caracterização e usos

1. Os Espaços Naturais e Paisagísticos compreendem os espaços do solo rústico de elevado valor natural integrantes de áreas de reconhecido interesse natural e paisagístico em que ocorrem valores naturais com prioridade em termos de conservação, tais como Habitats da fauna e flora.
2. As intervenções nos Espaços Naturais e Paisagísticos devem privilegiar todas as ações de recuperação e valorização da paisagem, prevalecendo as funções de proteção e recuperação sobre as funções de produção, quando se verifique incompatibilidade.
3. Os Espaços Naturais e Paisagísticos são constituídos pelas seguintes subcategorias de espaços:



- a. Afloramentos Rochosos que correspondem a valores naturais e paisagísticos de reconhecido interesse, incluindo formações geológicas, paisagísticas e com elevado grau de naturalidade, são áreas *non aedificandi* onde são proibidas as mobilizações de solo, alterações do perfil dos terrenos, técnicas de instalação e modelos de exploração suscetíveis de aumentar o risco de degradação dos solos bem como todas as operações urbanísticas;
- b. Albufeira da Apartadura e outros planos de água enquanto áreas *non aedificandi*, em que quaisquer atividades secundárias de utilização do plano de água e faixa de proteção estão condicionadas à autorização da autoridade de recursos hídricos;
- c. Galerias Ripícolas e habitats naturais, bem como uma faixa mínima de 10 metros para cada lado das margens são áreas *non aedificandi* em que são interditas as seguintes atividades:
 - i. A rejeição de quaisquer resíduos que possam constituir focos de poluição;
 - ii. Ações que envolvam a destruição sistemática da vegetação ripícola;
 - iii. Apenas serão permitidas construções que não constituam obstáculo ao livre fluir das águas e que se relacionem diretamente com o aproveitamento racional dos recursos hídricos ou com a transposição das linhas de água.
- d. Conservação e Valorização I e II que correspondem a áreas que contêm valores naturais relevantes com atuais usos permanentes ou temporários do solo ou da água que respeitam os objetivos de conservação da natureza e da biodiversidade de que dependem a manutenção de habitats e de determinadas espécies;
- e. Áreas de ocorrência de excepcionais valores naturais que correspondem às principais áreas de escarpas com níveis muito restritivos de usos que possam de alguma forma causar a sua degradação, que se constituem como áreas *non aedificandi*, onde não é permitida, nenhuma utilização que não seja a manutenção dos usos atuais, nomeadamente quanto ao coberto vegetal a preservar integralmente.

Artigo 45º.

Atividades interditas e condicionadas da Conservação e Valorização I

1. Sem prejuízo das ações que constam da alínea a) do nº 3 do artigo 7.º, na subcategoria Conservação e Valorização I são ainda interditas as seguintes atividades:
 - a. Instalação de linhas de distribuição e transporte de energia elétrica de alta ou média tensão e linhas ou antenas de telecomunicações, aéreas e ou subterrâneas;



- b. Construção de barragens, exceto as destinadas a abeberamento de gado e proteção contra incêndios, infraestruturas rodoviárias, ferroviárias ou aeroportuárias, bem como de redes de pipelines para transporte de gás, combustíveis ou outros produtos;
 - c. Instalação de aproveitamentos eólicos;
 - d. Instalação ou ampliação de explorações agropecuárias ou silvo-pastoris, em regime intensivo ou semi-intensivo;
 - e. Obras de construção e de ampliação de edificações para habitação, comércio ou indústria fora das áreas urbanas;
 - f. Instalação ou ampliação de parques de campismo;
 - g. Instalação de estabelecimentos industriais isolados de qualquer natureza;
 - h. Instalação de explorações de recursos hidrogeológicos, nomeadamente de águas mineromedicinais e termais;
 - i. Instalação ou ampliação de campos de golfe;
 - j. Instalação de campos de treino de caça;
 - k. Realização de competições desportivas de qualquer natureza, incluindo as motorizadas, mesmo quando praticadas em vias pavimentadas, excetuando as existentes à data da entrada em vigor do POPNSSM.
2. Sem prejuízo das ações que constam da alínea b) do nº 3 do artigo 7º, nesta subcategoria estão, ainda, sujeitas a autorização da entidade que tutela a conservação da natureza as seguintes ações:
- a. Alteração do uso do solo, incluindo alteração do coberto arbóreo ou arbustivo, as operações de florestação, intervenções em castiçais e carvalhais;
 - b. Instalação ou ampliação de explorações agropecuárias ou silvo-pastoris em regime extensivo;
 - c. Ampliação de explorações de recursos hidrogeológicos, nomeadamente de águas mineromedicinais e termais, quando impliquem edificação de novas construções e ampliação das existentes;
 - d. Instalação de redes de saneamento básico.



Artigo 46º.

Atividades interditas e condicionadas da Conservação e Valorização II

1. Sem prejuízo das ações que constam da alínea a) do nº 3 do artigo 7º, na subcategoria Conservação e Valorização II são ainda interditas as seguintes atividades:
 - a. Construção de barragens, exceto as destinadas a abeberamento de gado e proteção contra incêndios, infraestruturas rodoviárias, ferroviárias ou aeroportuárias, bem como de redes de pipelines para transporte de gás, combustíveis ou outros produtos;
 - b. Instalação de aproveitamentos eólicos;
 - c. Instalação ou ampliação de explorações agropecuárias ou silvo-pastoris, em regime intensivo ou semi-intensivo;
 - d. Instalação ou ampliação de parques de campismo;
 - e. Instalação de estabelecimentos industriais dos tipos 1 e 2;
 - f. Instalação ou ampliação de campos de golfe;
 - g. Ampliação de explorações para extração de recursos geológicos, nos espaços de recursos geológicos identificados na carta de ordenamento de acordo com a legislação específica em vigor;
 - h. Instalação de campos de treino de caça.
2. Sem prejuízo das ações que constam da alínea b) do nº 3 do artigo 7º, nesta subcategoria estão, ainda, sujeitas a autorização da entidade que tutela a conservação da natureza, as seguintes atividades:
 - a. Instalação de linhas de distribuição ou de transporte de energia elétrica de alta ou média tensão e linhas ou antenas de telecomunicações, aéreas e ou subterrâneas;
 - b. Instalação ou ampliação de explorações agropecuárias ou silvo-pastoris em regime extensivo;
 - c. Abertura de trilhos equestres e de percursos pedonais desde que não ponham em causa os objetivos de conservação da natureza;
 - d. Instalação ou ampliação de explorações de recursos hidrogeológicos, nomeadamente de águas mineromedicinais e termais, quando impliquem edificação de novas construções e ampliação das existentes;
 - e. Instalação ou alteração de estabelecimentos industriais isolados do tipo 3;



- f. Instalação de redes de saneamento básico.
3. Sem prejuízo dos parâmetros definidos no Quadro 1. Do artigo 24º, nos Espaços Naturais a Paisagísticos de Conservação e Valorização II as edificações destinadas a habitação própria terão de observar as seguintes condições:
- a. A área do prédio seja igual ou superior a 5 hectares;
 - b. A área de implantação da edificação seja igual ou inferior a 250m².
4. São permitidas obras de ampliação das edificações existentes:
- a. Para habitação até um máximo de 10% da área de implantação ou até atingir o máximo de 250m²;
 - b. Para fins turísticos até ao máximo de 400m² ou até ao máximo de 10% da área de construção dos imóveis existentes.

CAPÍTULO VII. AGLOMERADOS RURAIS

Artigo 47º.

Identificação, caracterização e usos

1. Os Aglomerados Rurais correspondem a pequenos núcleos de edificação concentrada, servidos de arruamentos de uso público, com funções residenciais e de apoio a atividades localizadas em solo rural e que apresentam uma diminuta dinâmica urbana.
2. Estas áreas correspondem a formas tradicionais de povoamento, importantes na manutenção das dinâmicas rurais e cujo crescimento ocorrerá pela colmatação dos espaços intersticiais livres.
3. Nestas áreas são permitidos, preferencialmente, os seguintes usos:
 - a. Habitação unifamiliar;
 - b. Instalações de apoio a atividade agrícola, pecuária e florestal desde que compatíveis com a função residencial;
 - c. Empreendimentos turísticos isolados nas tipologias de Turismo no Espaço Rural e Turismo de Habitação em preexistências edificadas;
 - d. Estabelecimentos industriais do tipo 3;



- e. Comércio de produtos agrícolas, florestais e pecuários e de outros produtos endógenos associados a atividade artesanal.
4. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, as ocupações e utilizações regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:
 - a. Número de pisos (acima da cota de soleira): 2;
 - b. Índice de impermeabilização: 60% com uma área máxima de implantação: 500m².
5. As instalações identificadas em b) número 3 do presente artigo não podem exceder os 100m² de área de construção e uma altura máxima da fachada de 4,5m.
6. As ocupações e utilizações identificadas em c) do número 3 do presente artigo regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:
 - a. Número de pisos (acima da cota de soleira): 2;
 - b. Número de pisos (abaixo da cota de soleira): 1;
 - c. Índice de utilização: 40%;
 - d. Índice de impermeabilização: 60%.
7. As ocupações e utilizações identificadas em d) do número 3 do presente artigo regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:
 - a. Altura máxima da fachada: 7 m;
 - b. Índice de utilização: 2%.
8. As utilizações identificadas em e) do número 3 do presente artigo regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:
 - a. Número de pisos (acima da cota de soleira): 1;
 - b. Área máxima de construção: 150m².
9. Admitem-se obras de reconstrução e obras de ampliação até um máximo de 30% da área de construção licenciada à data de entrada em vigor da Revisão do PDM de Marvão, não podendo exceder-se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos nos números anteriores, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.
10. Em termos morfológicos, sobretudo em termos de volumetria e de linguagem arquitetónica, as edificações devem procurar uma integração formal no espaço rural e no conjunto onde se inserem.



CAPÍTULO VIII. ÁREAS DE EDIFICAÇÃO DISPERSA

Artigo 48º.

Identificação, caracterização e usos

1. As áreas de edificação dispersa correspondem aos polígonos identificados na Planta de Ordenamento que evidenciavam, à data de aprovação do PROT Alentejo, edificações existentes, devidamente infraestruturadas, constituindo-se como áreas de consolidação em termos de ocupação edificada.
2. Nas áreas de edificação dispersa serão a manter os usos agrícolas, florestais ou mistos existentes, sendo proibida qualquer alteração que não esteja relacionada com os usos admitidos no solo rústico e estritamente de acordo com o disposto nos números seguintes.
3. Nestas áreas são permitidos, preferencialmente, os seguintes usos:
 - a. Habitação unifamiliar;
 - b. Instalações de apoio a atividade agrícola, pecuária e florestal desde que compatíveis com a função residencial;
 - c. Empreendimentos turísticos isolados nas tipologias de Turismo no Espaço Rural e Turismo de Habitação;
 - d. Estabelecimentos industriais do tipo 3;
 - e. Comércio de produtos agrícolas, florestais e pecuários e de outros produtos endógenos associados a atividade artesanal.
4. As regras de edificação e utilização regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:
 - a. Número de pisos (acima da cota de soleira): 2;
 - b. Área máxima de impermeabilização do solo no prédio: 500m².
5. As instalações identificadas em b) número 2 do presente artigo não podem exceder os 100m² de área de construção e uma altura máxima da fachada de 4,5m.
6. As ocupações e utilizações identificadas em c) do número 2 do presente artigo regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:
 - a. Número de pisos (acima da cota de soleira): 2;



- b. Número de pisos (abaixo da cota de soleira): 1;
 - c. Índice de utilização: 40%;
 - d. Índice de impermeabilização: 60%.
7. As ocupações e utilizações identificadas em d) do número 2 do presente artigo regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:
- a. Altura máxima da fachada: 9 m;
 - b. Índice de utilização: 2%.
8. As utilizações identificadas em e) do número 3 do presente artigo regem-se pelos seguintes parâmetros urbanísticos máximos:
- a. Número de pisos (acima da cota de soleira): 1;
 - b. Área máxima de construção: 150m².
9. Admitem-se obras de reconstrução e obras de ampliação até um máximo de 30% da área de construção licenciada à data de entrada em vigor da Revisão do PDM de Marvão, não podendo exceder-se a altura da edificação e o número de pisos máximos definidos nos números anteriores, salvo nas situações existentes em que tais parâmetros já são ultrapassados.
10. Em termos morfológicos, sobretudo em termos de volumetria e de linguagem arquitetónica, as edificações devem procurar uma integração formal no espaço rural e no conjunto onde se inserem.

CAPÍTULO IX. ESPAÇOS CULTURAIS

Artigo 49º.

Identificação e caracterização

Os Espaços Culturais correspondem ao polígono identificado na planta de ordenamento que integram a cidade romana da Ammaia, cujas construções importa requalificar.

Artigo 50º.

Usos

1. Constituem usos dominantes desta categoria de espaço, o cultural, turístico, de equipamentos e outros associados a funções pedagógicas.



2. Nesta Área admitem-se, como usos complementares dos usos dominantes, nomeadamente no âmbito de operações urbanísticas com usos múltiplos, a habitação e edificações complementares desta e desde que constituam um fator da sua preservação e valorização.

Artigo 51º.

Regime de edificabilidade

1. Nos casos em que, nos termos da lei, possam ser desafetadas da exploração turística, as unidades de alojamento turístico devem assumir a tipologia de moradia ou equipamento de utilização coletiva.
2. O número máximo de pisos para as novas edificações ou para a ampliação das existentes é de 2 pisos, admitindo-se mais um piso no caso de estabelecimentos hoteleiros.
3. A área máxima de ampliação não pode exceder 20% da área de construção existente.

Artigo 52º.

Outros Espaços Culturais

1. Constituem ainda outros espaços culturais as Termas da Fadagosa e Herdade do Pereiro enquanto unidades de valor cultural, patrimonial e relevo paisagístico assinaladas na planta de ordenamento.
2. O seu aproveitamento para os usos previstos no nº1 do artigo 49º está sujeito à elaboração de Plano de Pormenor.

CAPÍTULO X. ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA

Artigo 53º.

Identificação e caracterização

1. Correspondem aos espaços dedicados ao Conjunto Turístico junto à Portagem e aos espaços envolventes à Albufeira da Apartadura.
2. Os Espaços de Ocupação Turística são constituídos pelas seguintes subcategorias de espaços:
 - a. Conjunto turístico;
 - b. Estabelecimento hoteleiro;
 - c. Zona merendas e nicho de romagem;



- d. Zona de recreio e lazer e respetivos apoios.

SECÇÃO I. CONJUNTO TURÍSTICO

Artigo 54º.

Identificação, caracterização e regime

1. Corresponde à área integrada pelo espaço de golfe e conjunto de edificações existentes, inacabadas tendo subjacente um projeto de turismo integrado com vista à sua reabilitação num conceito de turismo sustentável, respeitando o forte valor patrimonial e paisagístico em que se insere e visando contribuir a dinamização económica e social local.
2. O conjunto turístico integrará as seguintes instalações:
 - a. Estabelecimento Hoteleiro com a classificação mínima de 4 estrelas;
 - b. Aldeamento Turístico existente a reabilitar;
 - c. Campo de golfe existente.
3. O projeto deve considerar a totalidade da área de intervenção, devendo garantir a sua compatibilidade com as condicionantes ambientais e patrimoniais e demonstrada a sua conformidade com os princípios e regras de ordenamento estabelecidas no presente regulamento para as categorias de espaço onde se inserem.
4. O Estabelecimento Hoteleiro deverá cumprir os seguintes parâmetros:
 - a. Máximo 200 camas;
 - b. Coeficiente de ocupação de 0,15.

SECÇÃO II. ESTABELECIMENTO HOTELEIRO

Artigo 55º.

Identificação, caracterização e regime

1. Corresponde ao Estabelecimento Hoteleiro previsto pelo Plano de Ordenamento da Albufeira da Apartadura cujo projeto já tem licenciamento.
2. Sem prejuízo do disposto nos artigos 26.º e 27.º, as regras gerais de edificabilidade são as seguintes:



- a. O número máximo de pisos permitido na construção de edifícios destinados ao turismo é de dois;
- b. O coeficiente máximo de ocupação do solo é de 0,15;
- c. A densidade máxima é de 20 camas turísticas por hectare, com exceção do parque de campismo, em que poderá ser de 100 utentes por hectare.

SECÇÃO III. ZONA DE MERENDAS E NICHOS DE ROMAGEM

Artigo 56º.

Identificação, caracterização e regime

Corresponde à Zona de Merendas e Nichos de Romagem previsto pelo Plano de Ordenamento da Albufeira da Apartadura, o qual deverá ser devidamente equipado com mesas e bancos, sistema de recolha de resíduos, locais para foguear, pontos de água e instalações sanitárias.

SECÇÃO IV. ZONA DE RECREIO E LAZER E RESPECTIVOS APOIOS

Artigo 57º.

Identificação, caracterização e regime

Corresponde aos apoios e serviços previstos pelo Plano de Ordenamento da Albufeira da Apartadura, designadamente:

- a. Apoios à Zona de recreio e lazer a localizar a uma distância superior a 50m do NPA, integrando as seguintes componentes:
 - i. Bar/restaurante, com uma área máxima de construção de 200m² e um piso;
 - ii. Balneários com uma área máxima de construção de 50m²;
 - iii. Instalações sanitárias devidamente dimensionadas com uma área máxima de construção de 50m²;
 - iv. Posto de primeiros socorros, posto de vigia e material de salvamento que for determinando e comunicações de emergência com uma área máxima de construção de 50m².
- b. Um parque de campismo, observando as seguintes condições:
 - i. Capacidade Máxima de 100 utentes/hectare;



- ii. 3 *bungalows*/hectare;
- iii. Área máxima 1 hectare.
- c. Uma zona para estacionamento de veículos, fora da zona reservada;
- d. Um percurso panorâmico, apoiado em caminhos existentes e um circuito de manutenção.

TÍTULO VI. SOLO URBANO

Artigo 58º. Princípios

Para efeitos da promoção de um desenvolvimento urbano compacto, a ocupação do solo urbano rege-se pelos seguintes princípios:

- a. Preservar a diversidade funcional nas áreas urbanas consolidadas e dos solos urbanos programados;
- b. Evitar a monofuncionalidade nas intervenções urbanísticas e garantir a relação entre as centralidades urbanas e as infraestruturas preexistentes;
- c. Qualificar as centralidades urbanas existentes, beneficiando o espaço público, concentrando equipamentos estruturantes e localizando atividades (de lazer, restauração, comércio) que promovam a atratividade urbana;
- d. Promover uma oferta comercial e de serviços que favoreça a sociabilidade urbana e reforce a qualidade de vida dos residentes.

CAPÍTULO I. SOLO URBANO

SECÇÃO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 59º. Identificação e Caracterização

1. O Solo Urbano é constituído pelas áreas estruturadas em função de uma malha viária e que são servidas por um elevado nível de redes de infraestruturas de apoio à urbanização e edificação e que integram as áreas edificadas e as áreas complementares não edificadas.
2. O Solo Urbano compreende as seguintes categorias de espaço:



- a. Espaços Centrais:
 - i. Centro Histórico da Vila de Marvão;
 - ii. Centro urbano de Santo António das Areias.
- b. Espaços Habitacionais;
- c. Espaços de Atividades Económicas;
- d. Espaços Verdes;
- e. Espaços Urbanos de Baixa Densidade;
- f. Espaços de Usos Especial.

Artigo 60º.

Regime de Edificabilidade

1. Nas áreas em que não existam instrumentos de gestão e de execução em vigor (Loteamentos, unidades de execução, Planos de Pormenor ou Planos de Urbanização), as operações urbanísticas a concretizar devem seguir o alinhamento da dominante no troço do arruamento em que se insere a construção.
2. Nas situações de colmatação ou de substituição de quarteirões consolidados ou bandas de edifícios contíguos, deve manter-se as características de altura da fachada, volumetria e alinhamento dominante, salvo indicações diferentes da câmara municipal de acordo com projeto específico de reformulação de rede viária municipal.
3. São admitidos estabelecimentos industriais compatíveis com as funções urbanas e ampliações de unidades desde que visem exclusivamente a melhoria das condições ambientais e não se criem situações de conflito com o uso residencial, nomeadamente em termos de estacionamento, de circulação e ruído.

SECÇÃO II. ESPAÇOS CENTRAIS

Artigo 61º.

Identificação, caracterização e usos

1. Os Espaços Centrais incluem as áreas consolidadas devidamente identificadas na planta de ordenamento, e correspondem aos centros históricos da Vila de Marvão e o Centro urbanos de Santo António das Areias nos quais se concentram as funções habitacionais, comerciais e de



serviços mais significativos, e outras funções de ocupação mais recente independentemente da sua localização e época de construção.

2. Estas áreas correspondem aos tecidos consolidados mais antigos e de valor patrimonial onde deve ser privilegiada a proteção, conservação, recuperação e revitalização dos valores históricos, arquitetónicos, arqueológicos e urbanísticos.
3. Para efeitos do número anterior, as áreas ainda livres de edificação devem ser preferencialmente afetadas para espaços públicos equipados e espaços verdes, necessários à resolução das questões de desafogo, de remate, regeneração da vida urbana e de articulação dos tecidos urbanos.
4. Nos Espaços Centrais são permitidos os seguintes usos:
 - a. Habitação;
 - b. Comércio;
 - c. Grandes superfícies comerciais;
 - d. Serviços;
 - e. Equipamentos de utilização coletiva;
 - f. Empreendimentos turísticos.
5. São usos compatíveis com os Espaços Centrais:
 - a. Industriais desde que enquadrados na indústria agroalimentar do tipo 1, na atual redação do regime da atividade (SIR) ou de outra que o venha a substituir;
 - b. Industriais enquadrados no tipo 2 e no tipo 3, na atual redação do regime da atividade (SIR) ou de outra que o vier a substituir, que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental.
6. Outros usos desde que compatíveis com os dominantes.

Artigo 62º. **Regime de Edificabilidade**

1. Nestes Espaços deve ser privilegiada a proteção, conservação, recuperação e revitalização dos valores históricos, arquitetónicos, arqueológicos e urbanísticos.



2. Nas áreas de Centro Histórico pretende-se a potenciação da vertente lúdica e turística ancorada na natureza singular do património em presença, o reforço da componente habitacional e a instalação de equipamentos de escala local e municipal.
3. No Centro Histórico, nas obras de ampliação ou de construção de novos edifícios em frente urbana consolidada, deve dar-se cumprimento ao alinhamento dominante, à moda da altura máxima de edificação numa envolvente de 100 m de raio, ao recuo das edificações existentes e às formas de relação do edifício com o espaço público nas frentes urbanas em que o prédio se integra.
4. Deve ser mantida a área de implantação das construções existentes, com exceção de:
 - a. Obras de ampliação, necessárias para dotar os edifícios com condições de habitabilidade, nomeadamente instalações sanitárias, cozinhas e dimensões mínimas regulamentares de compartimentos;
 - b. Situações que inequivocamente seja necessário aumentar a área de implantação para melhorar a imagem e/ou a funcionalidade do conjunto urbano.
5. Apenas são permitidas demolições totais de edifícios quando careçam de condições de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e a respetiva conservação seja técnica ou economicamente inviável e não apresentem valor arquitetónico considerável.
6. Nas obras de reconstrução após demolição total e sem prejuízo do disposto no número 1 do presente artigo, deve ser igualmente mantida a área de implantação das construções demolidas devendo ainda o alçado principal manter a traça original ou em casos excecionais e devidamente justificados por razões de ordem técnica e construtiva a arquitetura do conjunto edificado na zona.
7. Nos novos edifícios o número máximo de pisos acima do solo será de 2 (dois).

Artigo 63º.
Estacionamento

1. As garagens particulares são autorizadas quando corretamente inseridas no edifício e não interfiram com a normal circulação dos peões.
2. As novas construções devem conter, sempre que possível, um lugar de estacionamento no seu interior por fogo, na base de 25 m² de área líquida por veículo.



3. Excetuam-se do número anterior os casos:
 - a. em que a abertura das garagens interfira francamente com a normal circulação dos peões ou nas situações em que a largura da fachada do edifício seja inferior a sete (7) metros;
 - b. dos empreendimentos Turísticos, aos quais são aplicados os parâmetros nos termos do ponto 1 do artigo 80º.

SECÇÃO III. ESPAÇOS HABITACIONAIS

Artigo 64º.

Identificação, caracterização e usos

1. Estas áreas correspondem a um tecido urbano maioritariamente consolidado constituído pelos principais aglomerados do município, Beirã, Santo António das Areias, Escusa, Portagem, São Salvador da Aramenha e Porto de Espada, concentrando maioritariamente o uso habitacional mas acolhendo também equipamentos, serviços e comércio.
2. Nos Espaços habitacionais são permitidos os seguintes usos:
 - a. Habitação;
 - b. Comércio;
 - c. Serviços;
 - d. Equipamentos de utilização coletiva.
3. São usos compatíveis com os Espaços Habitacionais:
 - a. Industriais desde que enquadrados na indústria agroalimentar do tipo 1, na atual redação do regime da atividade (SIR) ou de outra que o vier a substituir;
 - b. Industriais enquadrados no tipo 2 e no tipo 3, na atual redação do regime da atividade (SIR) ou de outra que o vier a substituir, que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental;
 - c. Empreendimentos turísticos;
 - d. Outros usos não discriminados e compatíveis com o dominante.
4. Não é permitida a instalação de novas indústrias, sendo admitida a ampliação no caso de indústrias não previstas na alínea a) do número 3 anterior.



5. A autorização de funções não residenciais em edifícios utilizados também para habitação ficará condicionada à existência de acesso independente aos restantes pisos e partes comuns da propriedade não usada para esse fim.

Artigo 65º.

Regime de Edificabilidade

1. As regras aplicáveis aos Espaços Habitacionais são as seguintes:
 - a. Índice de utilização bruto – 0,70;
 - b. Índice de utilização líquido – 1,00;
 - c. Índice de implantação – 0,60;
 - d. Cércea máxima – 2 pisos;
 - e. Afastamento mínimo do lote ou parcela ao eixo da via – 6m;
 - f. Largura mínima da faixa de rodagem – 6m;
 - g. Estacionamento:
 - i. 1 lugar/fogo para habitação;
 - ii. 1 lugar/100m² de área coberta para comércio e serviços;
 - iii. Ligação ao sistema de abastecimento de água e de drenagem e tratamento de águas residuais do município.
 - h. No caso de indústrias existentes é permitida a sua ampliação de forma a que os critérios a adotar na permissão de alterações não sejam mais restritivos que os referentes a novas instalações.
2. Excetuam-se da alínea g) número anterior os empreendimentos Turísticos, aos quais são aplicados os parâmetros nos termos do ponto 1 do artigo 80º.



SECÇÃO IV. ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

Artigo 66º.

Identificação, caracterização e usos

1. São espaços assinalados na planta de ordenamento ocupados por atividades económicas, designadamente oficinas, comércio, armazéns, serviços, ateliers, unidades industriais de tipologia 2 e 3 e atividades correlacionadas.
2. Nos Espaços de Atividades Económicas as unidades industriais instaladas ou a instalar devem fazê-lo de acordo com critérios a observar na avaliação da salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental.
3. Nos Espaços de Atividades Económicas a ocupação dos espaços de multiusos deverá ser determinada pelo regime de licenciamento de operações de loteamento urbano de acordo com a legislação em vigor, por serem de impacte semelhante ao mesmo.
4. Nos Espaços de Atividades Económicas são permitidos os seguintes usos:
 - a. Indústrias e armazéns;
 - b. Comércio;
 - c. Instalações destinadas a operações de gestão de resíduos e parques de armazenagem de materiais;
 - d. Instalações de apoio ao pessoal de segurança e vigilância.
5. São usos compatíveis com os Espaços de Atividades Económicas:
 - a. Serviços;
 - b. Grandes superfícies comerciais;
 - c. Equipamentos de utilização coletiva.
6. As instalações de operações de gestão de resíduos, para além do cumprimento das normas legais em vigor, devem observar os seguintes requisitos:
 - a. Drenagem pluvial de áreas impermeáveis;
 - b. Drenagem interna de zonas permeáveis de depósito;
 - c. Tratamento adequado dos efluentes referidos nas alíneas anteriores;
 - d. Plantação de uma cortina arbórea periférica contínua, que envolva a totalidade da área do parque com uma faixa de 10 m de largura e, no mínimo, 2 fiadas intercaladas de árvores.



7. As instalações destinadas a parques de armazenamento de materiais ao ar livre, para além do cumprimento das normas legais em vigor, devem cumprir o definido na alínea d) do número anterior.
8. As intervenções urbanísticas nestes espaços, devem cumprir os seguintes requisitos:
 - a. O índice de implantação não poderá ser superior a 0,5 da área do lote ou parcela, reservando -se a restante área para circulação interna, estacionamento, armazenamento a descoberto e zonas verdes;
 - b. A área obrigatoriamente não impermeabilizada é, no mínimo, 20 % da área de cada lote;
 - c. Os polígonos máximos de implantação para edifícios industriais estão dimensionados a partir dos seus afastamentos mínimos aos limites das parcelas e encontram-se definidos no quadro da Planta de Implantação;
 - d. Na zona frontal do edifício ficarão, sempre que possível, os serviços administrativos, seguidos do pavilhão fabril, ficando a zona mais recuada da parcela destinada a armazenagem e estacionamento de produtos ao ar livre, quando necessário;
 - e. O Índice de Construção (IC) não poderá ser superior a 0,75 por cada lote;
 - f. A altura máxima das construções não poderá ultrapassar os 9 metros, salvo em caso de instalações técnicas devidamente justificadas;
 - g. As edificações não poderão ter uma frente contínua ou profundidade superior a 50 metros, salvo instalações técnicas devidamente justificadas;
 - h. Cada parcela deverá dispor obrigatoriamente de espaços para estacionamento automóvel na proporção de 1 lugar por cada 75 m² de área total de construção no caso da parcela se destinar a indústria ou armazéns, e de 1 lugar por cada 15 m² de área total de construção no caso de se destinar a superfícies comerciais com mais de 2500 m² de área total de construção;
 - i. Cumulativamente deverá ser previsto, dentro das parcelas, 1 lugar de pesados por cada 200 m² de área total de construção.
9. A área destinada a habitação para os encarregados e pessoal afeto à vigilância, dentro da mesma parcela e com acesso único, não poderá ser superior ao menor dos seguintes valores:
 - a. 10% da área total de construção do edifício;
 - b. 140m².



10. O carregamento, descarregamento ou depósito de matérias deverá efetuar -se no interior de cada parcela, de forma a evitar -se a deposição de materiais que possam ser arrastados para o exterior da mesma afetando a funcionalidade das redes, nomeadamente vias e coletores pluviais e o bom aspeto do(s) empreendimento(s).
11. Os pavimentos descobertos deverão ser drenados para que as águas pluviais ou de limpeza dos espaços exteriores sejam facilmente encaminhados para as sarjetas que ligam à rede geral. Nos casos devidamente fundamentados, poderão ser exigidos tratamentos às águas de escorrência ou de lavagem.
12. Deve ser assegurado o acesso de viaturas de bombeiros a todos os pontos das instalações de forma a garantir a segurança contra incêndios.

SECÇÃO V. ESPAÇOS VERDES

Artigo 67º.

Identificação, caracterização e usos

1. Os espaços verdes correspondem a áreas que para além das funções de valorização e proteção ambiental e paisagística, associados a linhas de água, se destinam à utilização pelos cidadãos em atividades ao ar livre, de recreio e lazer, desporto e cultura.
2. Os Espaços Verdes compreendem áreas verdes integradas no tecido urbano (do aglomerado de Beirã e em maior área no aglomerado de Portagem) que constituem locais privilegiados para as atividades de recreio e lazer, numa perspetiva de equilíbrio com as restantes componentes de ordenamento do território.
3. Nos Espaços Verdes são permitidos os seguintes usos, tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente, de modo a salvaguardar a sua adequada integração paisagística, não podendo ser excedido o índice de utilização de 10%.
 - a. Quiosques;
 - b. Parques infantis;
 - c. Equipamentos e ou infraestruturas de apoio às atividades que tenham como objetivo a valorização dessas áreas;
 - d. São usos compatíveis com os Espaços Verdes os estabelecimentos de restauração e bebidas, com os parâmetros urbanísticos máximos de Índice de Utilização: 10% e Número máximo de pisos (acima da cota de soleira): 2.



SECÇÃO VI. ESPAÇOS URBANOS DE BAIXA DENSIDADE

Artigo 68º.

Identificação, caracterização e usos

1. As áreas urbanas de baixa densidade correspondem a áreas de expansão urbana imediata ao centro histórico, bem como o antigo bairro da Guarda Fiscal adjacente a Porto Roque, nas quais predomina o uso habitacional e por se encontrarem em situação de quase completa consolidação, se pretende apenas o preenchimento de espaços livres por colmatação.
2. Os Espaços Urbanos de Baixa Densidade são constituídos pelos seguintes aglomerados: Barretos, Ranginha, Cabeçudos, Galegos e Porto Roque (Fronteira).

Artigo 69º.

Regime de edificabilidade

As regras aplicáveis às áreas de Baixa Densidade são as seguintes:

- a. O número de pisos admitidos acima da cota de soleira é de 2;
- b. O número de pisos admitidos abaixo da cota de soleira é de 1;
- c. O Índice de utilização do solo é de 0,5;
- d. A área total de implantação não pode exceder 50% da área total da parcela;
- e. Os afastamentos mínimos aos limites laterais das parcelas são de 3,50 metros, excetuando-se para situações de encosto, em banda ou propostas de intervenção conjunta.

SECÇÃO VII. ESPAÇOS URBANOS DE USO ESPECIAL

Artigo 70º.

Identificação

Consideram-se usos especiais os que, pela sua própria natureza, obedeçam a uma lógica de localização não reconduzível à classificação e qualificação do solo em termos de usos dominantes e identificados no presente regulamento, onde se integram equipamentos coletivos de dimensão relevante.

**Artigo 71º.****Edificabilidade**

1. A disciplina instituída pelas disposições da presente Secção é cumulativa com as disposições relativas a servidões administrativas, restrições de utilidade pública e demais condicionamentos legais ou regulamentares aplicáveis, e não dispensa a tramitação processual estabelecida para cada situação pela legislação em vigor.
2. O município deve sempre exigir aos interessados o acatamento das adequadas medidas de inserção paisagística e de proteção e salvaguarda do meio envolvente, nos termos do artigo 32.º.
3. Os lotes ou parcelas que vierem a ser destinados a estes usos deverão ter a dimensão suficiente para abrangerem, dentro do seu perímetro, as áreas de segurança ou proteção próprias exigidas pela natureza específica de cada uma delas.

Artigo 72º.**Equipamentos**

1. Para os equipamentos coletivos existentes, permite-se a construção, a reconstrução e a ampliação de acordo com regras específicas para cada tipo de equipamento em causa, como escolas, equipamentos desportivos, de apoio social, de recreio e lazer.
2. Nestes espaços, cujo uso dominante são os equipamentos coletivos, admite-se a instalação como usos complementares, os de comércio e serviços bem como equipamentos de apoio aos usos dominantes.
 - a. São usos compatíveis dos usos dominantes, entre outros, a instalação de superfícies comerciais, de estabelecimentos hoteleiros, de estabelecimentos de restauração e bebidas e de estabelecimentos industriais, neste ultimo caso desde que:
 - i. enquadrados na indústria agroalimentar do tipo 1, na atual redação do regime da atividade (SIR) ou de outra que o vier a substituir;
 - ii. enquadrados no tipo 2 e no tipo 3, na atual redação do regime da atividade (SIR) ou de outra que o vier a substituir, que comprovem que não exista impacto relevante no equilíbrio urbano e ambiental.
3. As regras aplicáveis a estas áreas são as seguintes:
 - a. As operações urbanísticas previstas no artigo anterior não podem ultrapassar o índice de impermeabilização do solo máximo de 80%;



- b. O índice de ocupação do solo máximo de 60%;
- c. A altura máxima das edificações é de 2 pisos, excetuando instalações especiais tecnicamente justificadas;
- d. Os projetos para estas áreas devem ser desenvolvidos tendo em atenção as condições morfológicas, topográficas e ambientais que caracterizam a envolvente.

TÍTULO VII. INSTALAÇÃO POSTOS DE ABASTECIMENTO PÚBLICO DE COMBUSTÍVEIS

Artigo 73º. Instalação

1. Em espaços não integrados em solo urbano, pode ser autorizada a instalação de postos de abastecimento público de combustíveis em parcelas marginais às vias, integrados ou não em áreas de serviço, aplicando-se-lhes com as devidas adaptações e sem prejuízo das disposições legais em vigor, as especificações técnicas e de segurança constantes das normas oficiais para instalações deste tipo relativas às estradas nacionais.
2. A instalação de postos de abastecimento em espaços integrados em solo urbano pode ser autorizada após ponderação dos seus efeitos nos usos dominantes e na qualidade ambiental, paisagística e funcional das áreas afetadas, desde que se cumpram as disposições legais aplicáveis.

TÍTULO VIII. EMPREENDIMENTOS DE CARÁTER ESTRATÉGICO

Artigo 74º. Definição

1. Consideram-se empreendimentos de carácter estratégico para efeitos da presente Secção, todos aqueles a que, por deliberação da Assembleia Municipal sob proposta devidamente fundamentada da Câmara Municipal em conformidade com o disposto no artigo seguinte, seja reconhecido interesse público estratégico pelo seu especial impacto na ocupação do território, pela sua importância para o desenvolvimento económico e social do concelho, ou pela sua especial funcionalidade ou expressão plástica ou monumental, entre outros:
 - a. Apresentem elevado carácter inovador;



- b. Sejam investimentos na área da cultura, educação, saúde, ambiente, energias renováveis indústria de precisão e de tecnologia de ponta, complexos de lazer e de recreio;
 - c. Criem um elevado número de empregos;
 - d. Englobem investimentos iguais ou superiores a 500 000,00 €;
 - e. Não ponham em causa valores presentes no território e o uso do solo dominante.
2. Os empreendimentos de carácter estratégico devem cumprir pelo menos duas das características constantes nas alíneas a) a d) do n.º anterior, sendo uma delas obrigatoriamente a constante da alínea c) ou da alínea d) e em todos os casos a alínea e).
 3. Caso os empreendimentos de carácter estratégico se localizem em solo rústico, é obrigatório o parecer vinculativo da entidade que tutela a conservação da natureza nos termos do presente regulamento.

Artigo 75º.

Procedimento

1. A proposta de reconhecimento de interesse público estratégico a apresentar à Assembleia Municipal, para além de explicitar as razões que a fundamentam, deve conter:
 - a. A avaliação das incidências territoriais do empreendimento em termos funcionais, ambientais, físico-formais e paisagísticos;
 - b. A verificação e fundamentação da compatibilidade dos usos propostos com os usos dominantes previstos no presente plano para as categorias de uso onde se pretende localizar o empreendimento;
 - c. A deliberação da Câmara Municipal determinando a qualificação da iniciativa para efeito de avaliação ambiental estratégica.
2. Em caso de necessidade de avaliação ambiental estratégica, a viabilização da iniciativa só pode ocorrer ao abrigo de alteração do presente plano, de plano de urbanização ou de plano de pormenor.
3. Em caso de não necessidade de avaliação ambiental estratégica, a proposta de reconhecimento do interesse público estratégico que a fundamenta é submetida pela Câmara Municipal a um procedimento de discussão pública em moldes idênticos aos estabelecidos legalmente para os planos de pormenor, devendo após a sua conclusão, a Câmara Municipal ponderar e divulgar



os respetivos resultados e, se for caso disso, alterar o sentido da sua decisão e/ou reconfigurar o teor da proposta a apresentar à Assembleia Municipal.

Artigo 76º.

Regime

1. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis aos empreendimentos de carácter estratégico são os estabelecidos para o local pelo presente regulamento.
2. Caso a Câmara Municipal reconheça que as configurações funcionais e físicas que daí resultem não são suscetíveis de provocar cargas funcionais incomportáveis para as infraestruturas públicas, ou de pôr em causa a imagem do território, em termos de integração urbanística e paisagística, pode, sem prejuízo dos regimes de compensações urbanísticas aplicáveis:
 - a. ser autorizada uma majoração até 50% do maior índice de utilização previsto para a área em causa;
 - b. ser dispensado o cumprimento de outros parâmetros estabelecidos para as categorias de uso afetadas que não sejam Espaço Verde e desde que tal dispensa seja devidamente fundamentada em função das necessidades específicas do empreendimento por valoração do respetivo interesse estratégico.

TÍTULO IX. MOBILIDADE E TRANSPORTES

CAPÍTULO I. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 77º. **Identificação**

A Rede Rodoviária do município de Marvão encontra-se representada graficamente na Planta de Ordenamento e é constituída por:

- a. Rede Rodoviária Nacional, que integra as vias incluídas no Plano Rodoviário Nacional 2000, designadamente as Estradas Nacionais EN246, EN 359 e a EN 359-6;
- b. Rede Rodoviária Municipal, que integra as Estradas Nacionais desclassificadas sob jurisdição da CM de Marvão: EN 359 e EN 359-5; as Estradas Municipais e os Caminhos Municipais.

**Artigo 78º.****Regime**

1. São permitidos ajustamentos ao traçado viário constante de planta de ordenamento quando permitam uma melhor adaptação à situação cadastral ou às soluções urbanísticas a concretizar na envolvente ou sempre que contribuam para o melhor funcionamento da rede rodoviária e desde que os mesmos, devidamente justificados, não comprometam de qualquer modo a hierarquia e o nível de serviço estabelecidos pelo plano.
2. Qualquer proposta de intervenção, direta ou indireta, na RRN, nas estradas regionais e em lanços desclassificados sob jurisdição da EP,SA deve ser objeto de estudo específico e de pormenorizada justificação, devendo os respetivos projetos cumprir as disposições legais e normativas aplicáveis em vigor, e ser previamente submetidos a parecer e aprovação das entidades competentes para o efeito, designadamente da EP,SA enquanto concessionária geral da RRN.

Artigo 79º.**Espaços Canais**

Os espaços canais destinados às infraestruturas rodoviárias encontram-se identificados na Planta de Ordenamento e na Planta de Condicionantes os quais têm por objetivo garantir as adequadas condições de funcionamento ou de execução da rede e que compreendem a plataforma da via e as faixas de proteção *non aedificandi* que a lei estipula para caso em concreto.

**CAPÍTULO II.
PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO****Artigo 80º.****Estacionamento**

1. Sem prejuízo do disposto na legislação vigente, os parâmetros de dimensionamento do estacionamento, determinados em função do tipo de ocupação, são os constantes do seguinte quadro:

Quadro 2. Parâmetros de dimensionamento do estacionamento

Tipo de ocupação	Estacionamento
Habitação unifamiliar	1 lugar/fogo com a. c. < 120m ² ; 2 lugares/fogo com a. c. entre 120m ² e 300m ² ;



Tipo de ocupação	Estacionamento
	<p>3 lugares/fogo com a. c. > 300m²;</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.</p>
Habitação coletiva	<p>1,5 lugar/fogo com a. c. < 120m²;</p> <p>2 lugares/fogo com a. c. entre 120m² e 300m²;</p> <p>3 lugares/fogo com a. c. > 300m²;</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público.</p>
Comércio	<p>1 lugar/30m² com a. c. < 1000m²;</p> <p>1 lugar/25m² com a. c. entre 1000m² e 2500m²;</p> <p>1 lugar/15m² com a. c. > 2500m² e cumulativamente 1 lugar de pesado/200 m² de a.c.;</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público.</p>
Serviços	<p>3 lugares/100m² com a. c. < ou = 500m²;</p> <p>5 lugares/100m² com a. c. > 500m²;</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público.</p>
Espaços de atividades económicas	<p>Ligeiros: 1 lugar/75 m² de a. c.;</p> <p>Pesados: 1 lugar/500 m² de a. c. Ind./armaz. com um mínimo de 1 lugar/parcela;</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público;</p> <p>Deverá ser prevista, no interior da parcela, a área necessária à carga e descarga de veículos pesados e ao estacionamento dos mesmos, em número a determinar em função do tipo de indústria, armazéns e oficinas a instalar, sendo no mínimo de um lugar por parcela para indústria e armazém.</p>
Empreendimentos Turísticos	<p>Para estabelecimentos hoteleiros de 4 e 5 estrelas os valores estabelecidos em Portaria;</p> <p>Para os demais casos não previstos em Portaria, 10% das unidades de alojamento dos estabelecimentos para os veículos ligeiros;</p>



Tipo de ocupação	Estacionamento
Parques de campismo e de caravanismo (PCC)	<p>1 estacionamento ou 1 lugar para tomada e largada de veículos pesados de passageiros em qualquer dos casos anteriores</p> <p>A dotação de estacionamento deverá ser efetuada pelo número de utentes.</p>
Equipamentos coletivos e infraestruturas especiais	<p>Deve ser dimensionado e justificado em estudo próprio, devendo maximizar-se a integração do mesmo dentro da parcela.</p> <p>Para as salas de espetáculo e outros equipamentos ou espaços de utilização coletiva, o número indicado de lugares de estacionamento no interior da parcela é de 1 lugar/ 5 utentes, para veículos ligeiros, acrescido de 1 lugar/ 500m² para veículos pesados de passageiros.</p> <p>O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público.</p>

2. Sempre que forem integradas outras atividades complementares compatíveis com os usos definidos no regulamento, devem os parâmetros de estacionamento ser os definidos para cada atividade.
3. A localização do estacionamento não deve provocar conflitos quanto à circulação na via pública, acesso de transportes públicos e ações de cargas e descargas.
4. Quando a área bruta de construção for superior a 25000m² para comércio e 1000m² para indústria, armazéns e oficinas, é obrigatória a apresentação de um estudo que contenha elementos que permitam avaliar designadamente:
 - a. A acessibilidade ao local em relação ao transporte individual;
 - b. As capacidades de tráfego das vias envolventes;
 - c. A capacidade de estacionamento no próprio lote/parcela do empreendimento e nas vias que constituam a sua envolvente imediata;
 - d. O funcionamento das operações de carga e descarga;
 - e. A sinalética e mobilidade;
 - f. A previsão de paragem de transporte público.

**Artigo 81º.****Dispensas e isenções de dotações de estacionamento**

1. Na categoria de solo urbano, sem prejuízo do disposto em legislação especial, a Câmara Municipal pode deliberar soluções alternativas para cumprimento da dotação de estacionamento fora do lote/parcela, na envolvente próxima, desde que daí não resultem inconvenientes de ordem urbanística e de funcionamento dos sistemas de circulação pública ou definir compensações em regulamento municipal, desde que se verifique uma das seguintes condições:
 - a. O seu cumprimento implicar a alteração da arquitetura original de edifícios ou de continuidade do conjunto edificado, que pelo seu valor arquitetónico intrínseco, pela sua integração em conjuntos característicos ou em áreas de reconhecido valor paisagístico, devam ser preservados;
 - b. A impossibilidade ou o inconveniente de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos, e se na envolvente não houver condições para suprir este estacionamento;
 - c. As dimensões do edifício ou da sua situação urbana tornarem tecnicamente desaconselhável a construção de estacionamento com a dotação exigida, por razões de economia e funcionalidade interna e se na envolvente não houver condições para suprir este estacionamento;
 - d. Sem prejuízo do estabelecido em RMUE na sequência do disposto nos artigos 102.º e 102.ºA do RJUE, as operações de legalização de edificações só são possíveis desde que não impliquem um maior fluxo de veículos ao edifício, quer por razões de manifesta falta de capacidade deste para o suportar quer por manifesta ausência de infraestruturas no espaço público.
2. Não ficam obrigadas ao cumprimento das dotações de estacionamento previstas nesta secção as obras de reconstrução, alteração ou ampliação de edificações existentes, sem alteração de uso, da qual não resulte um acréscimo de construção superior a 15% da área de construção existente.



TÍTULO X. PROGRAMAÇÃO E EXECUÇÃO DO PLANO

CAPÍTULO I. EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 82º.

Zonamento Operativo

Para efeitos de execução do Plano, o solo urbano é dividido em duas categorias operacionais diferenciadas quanto à existência de uma estrutura de suporte à ocupação do solo:

- a. Solo rústico;
- b. Solo urbano.

Artigo 83º.

Execução em Solo Urbano

1. Em solo urbano a execução do Plano processa-se, predominantemente, através do recurso a operações urbanísticas previstas no RJUE (Regime Jurídico de Urbanização e Edificação).
2. Excetuam-se do número anterior as situações para as quais o município venha a condicionar o aproveitamento urbanístico através da delimitação de unidades de execução, por se justificar que as intervenções sejam suportadas por uma solução integrada de conjunto.

Artigo 84º.

Execução em Solo Rústico

Em solo rústico a execução do Plano processa-se predominantemente através de planos de pormenor com efeitos registais, enquadrados ou não em Unidades Operativas de Planeamento e Gestão e ainda através de Plano de Urbanização nos termos da alínea d) do n.º 2 do artigo 98.º do RJIGT, ou seja, para adequação do perímetro urbano definido no presente, em função do zonamento e da conceção geral da organização urbana definidos, incluindo, nomeadamente, o traçado e o dimensionamento das redes de infraestruturas gerais que estruturam o território, fixando os respetivos espaços-canal, os critérios de localização e de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva e bem ainda nos terrenos cuja urbanização se encontre programada por loteamentos.



CAPÍTULO II. PROGRAMAÇÃO

Artigo 85º.

Programação estratégica das intervenções urbanísticas

1. A programação estratégica de execução do Plano será determinada pela Câmara Municipal através da aprovação de programas anuais ou plurianuais de concretização das opções e prioridades de desenvolvimento urbano do município e dos quais deve ser dada aprovação pela Assembleia Municipal.
2. No âmbito destes programas, a Câmara Municipal estabelece as prioridades de concretização das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão identificadas no Plano ou de unidades de execução, privilegiando as seguintes intervenções:
 - a. As que, contribuindo para a concretização dos objetivos do Plano, possuam carácter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadores do seu desenvolvimento;
 - b. As de consolidação e qualificação do solo urbano;
 - c. As de proteção e valorização da estrutura ecológica;
 - d. As que permitam a disponibilização de solo para equipamentos, espaços verdes e infraestruturas necessárias à satisfação das carências detetadas;
 - e. As de estruturação dos tecidos urbanos existentes, quando incorporem ações de qualificação morfológica e funcional do território ou quando seja a oferta de solo urbanizado, quer por força da procura verificada, quer por razões de controlo do mercado de solos;
 - f. As destinadas a enquadrar operações que resultem da libertação de terrenos por desativação ou deslocalização de usos e atividades anteriores.

Artigo 86º.

Programação operacional

1. A programação operacional consiste na definição pela Câmara Municipal de linhas orientadoras de concretização da estratégia de planeamento urbano preconizado pelo Plano e de medidas e ações destinadas a operacionalizar a execução deste, nomeadamente no que respeita a:
 - a. Objetivos e programa de intervenção;
 - b. Parâmetros urbanísticos e diretivas de conformação do desenho urbano;
 - c. Formas de execução com a definição dos instrumentos de programação operacional a utilizar ou a aplicar e programação temporal.



2. A programação operacional pode materializar-se através da utilização isolada ou articulada dos seguintes instrumentos:
 - a. Plano de Urbanização;
 - b. Plano de Pormenor;
 - c. Unidades de Execução.

CAPÍTULO III. ÁREAS PARA ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLETIVA, INFRAESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Artigo 87º.

Parâmetros de dimensionamento

1. Exceto se a área já se encontrar dotada de equipamentos de utilização coletiva e espaços verdes de utilização coletiva, não se justifique ou ainda se localizar em áreas consolidadas, caso em que o promotor fica obrigado ao pagamento de uma compensação ao município de acordo com regulamento municipal de urbanização e edificação, os projetos de loteamento ou operações de impacte relevante devem prever áreas destinadas àqueles fins dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes nos quadros seguintes:

Quadro 3. Parâmetros de dimensionamento mínimo de equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva.

Tipo de ocupação	Espaços verdes e de utilização coletiva	Equipamento de utilização coletiva
Habitação unifamiliar	28 m ² /fogo	35 m ² /fogo
Habitação coletiva	28 m ² /120 m ² a. c. hab.	35 m ² /120 m ² a. c. hab.
Comércio e Serviços	28 m ² /100 m ² a. c. hab	25 m ² /100 m ² a. c. hab.
Indústria, armazenagem e logística	23 m ² /100 m ² a. c. hab	10 m ² /100 m ² a. C. hab



Quadro 4. Parâmetros de dimensionamento mínimo de Infraestruturas - Arruamentos.

Tipo de ocupação	Infraestruturas – Arruamentos
Habitação, Comércio e Serviços	Perfil Tipo \geq 12,00m Faixa de Rodagem = 7,50m Passeios = 2,25m (x2) Estacionamento = [(2,5m) (x2)] (opcional). Caldeira para árvores = [(1m) (x2)] (opcional).
Indústria, armazenagem e logística	Perfil Tipo \geq 12, 2m Faixa de Rodagem = 9 m Passeios = 1,6m (x2) Estacionamento = [(2,5m) (x2)] (opcional). Caldeira para árvores = [(1m) (x2)] (opcional).

2. Quando as operações de loteamento e demais operações urbanísticas a que se refere o número 1 do presente artigo integrem novas vias, as áreas a elas destinadas são contabilizadas para efeitos de cálculo das áreas verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva.

CAPÍTULO IV. CRITÉRIOS PEREQUATIVOS

Artigo 88º.

Objetivos e âmbito de aplicação

1. Os mecanismos de perequação compensatória visam assegurar a justa repartição de benefícios e encargos decorrentes da execução do Plano entre os proprietários abrangidos pelo mesmo.
2. Os mecanismos de perequação compensatória definidos no presente Plano são aplicados nas seguintes situações:
 - a. No âmbito da execução das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão definidas no Plano;
 - b. Nas áreas a sujeitar a Plano de Pormenor ou Unidades de Execução mesmo que não delimitadas no Plano como tal.

**Artigo 89º.****Mecanismos de perequação**

1. Os mecanismos de perequação a aplicar nos instrumentos previstos nas UOPG e Unidades de Execução, referidas no número 2 do artigo anterior, são os definidos no RJIGT, nomeadamente, o índice médio de utilização, a cedência média e a repartição dos custos de urbanização.
2. Os valores numéricos do índice médio de utilização e da cedência média serão estabelecidos no âmbito de cada um dos Planos de urbanização ou de pormenor em causa, no cumprimento dos parâmetros urbanísticos previstos no presente Plano.
3. No caso de Unidades de Execução delimitadas para áreas não disciplinadas por Plano de urbanização ou de pormenor, ou no caso de estes serem omissos na matéria, os valores numéricos do índice médio de utilização e da cedência média, serão obtidos da seguinte forma:
 - a. O índice médio de utilização é a média ponderada dos índices de utilização do solo estabelecidos no presente Plano aplicáveis aos prédios que integram a unidade de execução em causa;
 - b. A cedência média resulta do quociente entre a área total de cedência para espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos coletivos e infraestruturas que devam integrar o domínio público municipal e o valor total da área bruta de construção adotada para o cálculo do IMU e varia em função da edificabilidade concreta resultante da operação urbanística que venha a ser licenciada ou admitida.

Artigo 90º.**Aplicação dos mecanismos de perequação**

1. É fixado para cada um dos prédios um direito abstrato de construir, que se designa por edificabilidade média, dado pelo produto do índice médio de utilização pela área do mesmo prédio.
2. Quando a edificabilidade do prédio for superior à edificabilidade média, o proprietário deve ceder, para integração no domínio privado do município, uma área de terreno que comporte esse excedente de capacidade construtiva.
3. Quando a edificabilidade for inferior à média, o proprietário será recompensado nos termos do disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.



4. Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média no seu prédio, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o número 3 do presente artigo.
5. Quando a área de cedência efetiva for superior ou inferior à cedência média deverá verificar-se a compensação nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.
6. A repartição dos custos de urbanização deve adotar isolada ou conjuntamente os critérios previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

TÍTULO XI. DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 91º.

Legalizações de construções não licenciadas

1. Sem prejuízo do disposto no RMUE, as parcelas onde se localizem atividades ou usos não licenciados, anteriores à data da entrada em vigor da versão inicial do Plano Diretor Municipal de Marvão, ocorrida em 1994, ou posteriores a esta data mas cuja ilegalidade resulta apenas de não terem sido sujeitos ao procedimento de controlo preventivo legalmente exigido, com exceção, neste último caso, das indústrias e agropecuárias que apresentem licença ou título de exploração válidos emitidos pela entidade competente, podem as construções e os usos existentes à data de entrada em vigor do presente Plano que a eles estejam afetas ser objeto de legalização, sujeitas às normas constantes do presente artigo.
2. Sem prejuízo do disposto no RMUE, podem as construções e os usos existentes à data de entrada em vigor do presente Plano que a eles estejam afetas ser objeto de legalização, sujeitas às normas constantes do presente artigo.
3. As legalizações devem obedecer aos seguintes requisitos:
 - a. Índice máximo de ocupação de 50%;
 - b. Salvaguarda das condições higieno-sanitárias e/ou salubridade, das instalações técnicas e de gestão ambiental, a verificar pelas entidades competentes;
 - c. Garantia de exigências de ordem funcional, ambiental ou paisagística;
 - d. Consideração da atividade como revestindo interesse municipal, dependente de deliberação expressa da Assembleia Municipal, salvo no caso de usos habitacionais.
4. As instalações agropecuárias apenas podem ser legalizadas quando cumpram todos os requisitos legais e desde que observem as seguintes disposições:



- a. Cumpram com o previsto nas alíneas do número anterior;
 - b. Assegurem a ligação a sistemas de tratamento e recolha de efluentes, quando existentes, ou, quando tal não suceda, procedam à criação de fossas estanques;
 - c. Distem mais de 200m das áreas classificadas como urbanas ou urbanizáveis, com exceção das situações existentes e em vias de legalização, podendo o distanciamento ser inferior, desde que tal seja devidamente justificado no Plano de exploração e não se verifiquem incompatibilidades por razões sanitárias, ambientais ou paisagísticas com a área envolvente.
5. O presente artigo aplica-se também às legalizações de operações urbanísticas realizadas em áreas sujeitas a condicionamentos legais, desde que sejam admitidas à luz do respetivo regime legal.
6. Sem prejuízo do disposto no RMUE, a Câmara Municipal, mediante vistoria requerida pelos interessados, pode licenciar as edificações existentes com uso habitacional, quando haja divergências com os usos admitidos na área em que as mesmas se integram, desde que:
- a. Seja verificada a sua existência através da cartografia anterior à publicação do PDM, ocorrida a 1994;
 - b. Seja comprovada a correspondência entre os documentos que instruem o processo de controlo e as construções existentes;
 - c. Seja garantida por técnico responsável a estabilidade e a segurança das construções;
 - d. Sejam cumpridos os requisitos mínimos estabelecidos na legislação aplicável à respetiva construção;
 - e. Seja dado cumprimento às regras sobre a salvaguarda ambiental e urbanísticas presentes no presente Regulamento.

Artigo 92º. **Demolição de Edifícios**

1. A demolição de um edifício existente como operação urbanística autónoma, independentemente da definição e prévia viabilização de um novo uso ou ocupação a dar ao local, só pode ser autorizada em qualquer das seguintes situações:
 - a. A sua manutenção colocar em risco a segurança de pessoas e bens ou a salubridade dos locais;



- b. Constituir uma intrusão arquitetónica, urbanística ou paisagística desqualificadora da imagem do conjunto urbano ou do local onde se insere;
 - c. O seu estado de conservação ser de manifesta degradação e desde que se considere que a sua recuperação não é tecnicamente possível ou economicamente viável;
 - d. Tratar-se de instalações industriais e ou de armazenagem, abandonadas ou obsoletas, sem prejuízo de poderem ser impostas a salvaguarda e manutenção de eventuais valores de arqueologia industrial;
 - e. Sem prejuízo do previsto para as salvaguardas patrimoniais, tratar-se de edifícios a que o município não reconheça interesse ou cuja manutenção considere inconveniente.
2. Fora das situações referidas no número anterior, só é permitida a demolição de um edifício existente concomitantemente com ou após o licenciamento ou apresentação de comunicação prévia, nos termos da legislação aplicável, da construção de um novo edifício para o local ou de uma qualquer outra forma de ocupação do mesmo espaço.
 3. O disposto nos números anteriores não derroga quaisquer condicionamentos à demolição ou modificação de edificações abrangidas por medidas legais ou regulamentares de salvaguarda do património edificado e de valores arqueológicos, incluindo as estabelecidas no presente Plano.

Artigo 93º.

Integração e transformação de preexistências

1. Para efeitos do presente regulamento, consideram-se preexistências ao Plano as atividades, explorações, instalações, edificações, equipamentos ou quaisquer atos, nomeadamente aqueles que, executados ou em curso à data da sua entrada em vigor, cumpram nesse momento pelo menos uma das seguintes condições:
 - a. Não careçam de qualquer licença, aprovação ou autorização, nos termos da lei;
 - b. Estejam licenciados, aprovados ou autorizados pela entidade competente, nos casos em que a lei a tal obriga, e desde que as respetivas licenças, aprovações ou autorizações sejam válidas e se mantenham eficazes;
 - c. Constituam direitos ou expectativas legalmente protegidas, considerando-se como tal, para efeitos do presente Regulamento, as decorrentes de alienações em hasta pública municipal, de informações prévias favoráveis válidas e de aprovações de projetos de arquitetura.



2. Consideram-se ainda pré-existências, todas as vias e espaços públicos existentes à data da entrada em vigor do presente Plano independentemente de estarem demarcadas na Planta de Ordenamento.
3. Caso as pré-existências ou as condições das licenças ou admissões de comunicações prévias não se conformem com a disciplina instituída pelo presente Plano, poderão ser autorizadas ampliações às mesmas, em qualquer das seguintes situações:
 - a. Quando não tiverem como efeito o agravamento das condições de desconformidade;
 - b. Quando introduzido qualquer novo uso, este não seja desconforme com as disposições do Plano e as alterações não provoquem qualquer agravamento das desconformidades referidas na alínea anterior, e delas se obtenham melhorias relevantes quanto à inserção urbanística e paisagística ou à qualidade arquitetónica das edificações.
4. No caso de obras de ampliação de edificações pré-existent, considera-se não existir agravamento das condições de desconformidade referidas na alínea a) do número anterior, quando o aumento de área total de construção não exceda os 100 m². e não afetem a qualidade arquitetónica das edificações e sua inserção urbanística.
5. Poderá ser autorizada a alteração, para habitação unifamiliar, do uso de edificações pré-existent situadas em solo rústico, desde que se cumpra qualquer das seguintes condições:
 - a. Nos casos previstos na alínea a) do n.º 1, seja feita prova documental, com base no registo predial de que a edificação está legalmente construída e é anterior à data do início da discussão pública da revisão do Plano;
 - b. No caso de o local estar sujeito a servidões administrativas ou a restrições de utilidade pública, a alteração seja possível de acordo com os respetivos regimes legais.

Artigo 94.º **Regime transitório**

Na área de intervenção do Plano vigoram, até à sua recondução a programas especiais de ordenamento do território no âmbito do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, os seguintes instrumentos de planeamento e gestão territorial:

- a. Plano de Ordenamento da Albufeira da Apartadura, DR 1.ª Serie, n.º 288, RCM 188/2003, de 15 de dezembro;



- b. Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra de São Mamede, RCM n.º 77/2005, de 21 de março.

Artigo 95.º

Norma Revogatória

Com a entrada em vigor do presente Plano é revogado o Plano de Pormenor de São Salvador de Aramenha, publicado em Diário da República 2.ª série, n.º 87, aviso 14074/2008, de 6 de maio.

Artigo 96.º

Entrada em Vigor

A revisão do Plano entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação em Diário da República.



ANEXO I.

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO

UOPG – ESPAÇOS DE ATIVIDADES ECONÓMICAS

1. As UOPG Espaços de Atividades Económicas, delimitadas na planta de ordenamento, correspondem a espaços potenciais de expansão de espaços de atividades económicas existentes, já dotados de infraestruturas nos seus principais acessos.
2. O ordenamento destas áreas orienta-se pelos seguintes objetivos programáticos:
 - a. Concretizar a estratégia de ordenamento do território potenciando as condições de competitividade dadas pela presença de acessibilidades locais e retirando sinergias das dinâmicas económicas existentes;
 - b. Criação de uma reserva de Espaço de Atividades Económicas;
 - c. Criar condições atrativas com vista ao reforço e diversificação do tecido produtivo local.
3. Estas UOPG estão sujeitas à elaboração e aprovação de plano de pormenor.
4. Os parâmetros urbanísticos a adotar nesta área são os definidos neste regulamento para a categoria de Espaços de Atividades Económicas em solo urbano delimitados na Planta de Ordenamento.